

Stadt Brüel

Vorlage - Nr.: BV-944/2020
Datum: 07.05.2020
Vorlageart: Beschlussvorlage

Betr.: Beschluss über die Auslegung u. Trägerbeteiligung der 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der Stadt Brüel

Beteiligte Gremien:

Sitzungsdatum	Gremium
10.06.2020	Haupt- und Finanzausschuss Brüel
15.06.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr Brüel
17.06.2020	Stadtvertretung Brüel

1. Zuständige/federführende Abt.

Amt für Bau und Liegenschaften

2. Mitwirkende Ämter:

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Brüel beschließt auf der heutigen Sitzung den Entwurf des Planes und der Begründung öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu unterrichten.

Die Stadtvertretung Brüel stimmt dem beiliegenden Entwurf des Planes und der Begründung zu.

Begründung:

Die Stadtvertretung Brüel hat mit dem Aufstellungsbeschluss am 25.09.2019 das Bauleitplanverfahren für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel eingeleitet. Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung wurde durchgeführt. Ein Verkehrskonzept wurde ebenfalls erstellt. Der Entwurf des B-Planes wurden im Ergebnis aus der Zwischenabwägung der vorherigen Verfahrensschritte angepasst bzw. in Details ergänzt.

Nun kann der nächste Schritt des Bauleitplanverfahrens, die Offenlage u. die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag	

Anlagen:

Planzeichnung B-Plan
Begründung B-Plan
Umweltbericht B-Plan mit Anlagen
AFB mit Anlagen
Zwischenabwägung

SATZUNG DER STADT BRÜEL ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 FÜR DAS WOHNGEBIET "MÜHLENBERG"

NÖRDLICH UND WESTLICH EINER LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHE, ÖSTLICH DER BEBAUUNG AM "WEG ZUM ROTEN SEE", SÜDLICH EINES SCHULKOMPLEXES UND EINES GEWERBEGEBIETES, WESTLICH DER B192

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Legende:** Flächen für Versorungsanlagen, Flächen für Abfallentsorgung, Flächen für Grünanlagen, Flächen für Wasserwirtschaft, Flächen für Regenwasser, Flächen für Regenwasser, Flächen für Regenwasser.
- Verkehrsflächen:** Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Öffentliche Parkfläche, Verkehrsberuhigter Bereich, Einfahrt.
- Wasserflächen und Fläche für die Wasserwirtschaft:** Wasserflächen Regenrückhaltebecken, Wasserflächen für Regenwasser, Wasserflächen für Regenwasser.
- Sonstige Flächen:** Grünflächen, Grünflächen, Grünflächen.

TEIL B - TEXT - SATZUNG

Für die von der 5. Änderung betroffenen Bereiche gelten folgende textliche Festsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nebenanlagen

2. Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Stellplätze

3. Gebäudehöhen in den Baukästen 2, 8, 9, 11, 21, 22 und 23

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

6. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

7. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

8. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

9. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

10. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

11. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

12. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

13. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

14. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

15. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

16. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

17. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

18. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

19. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

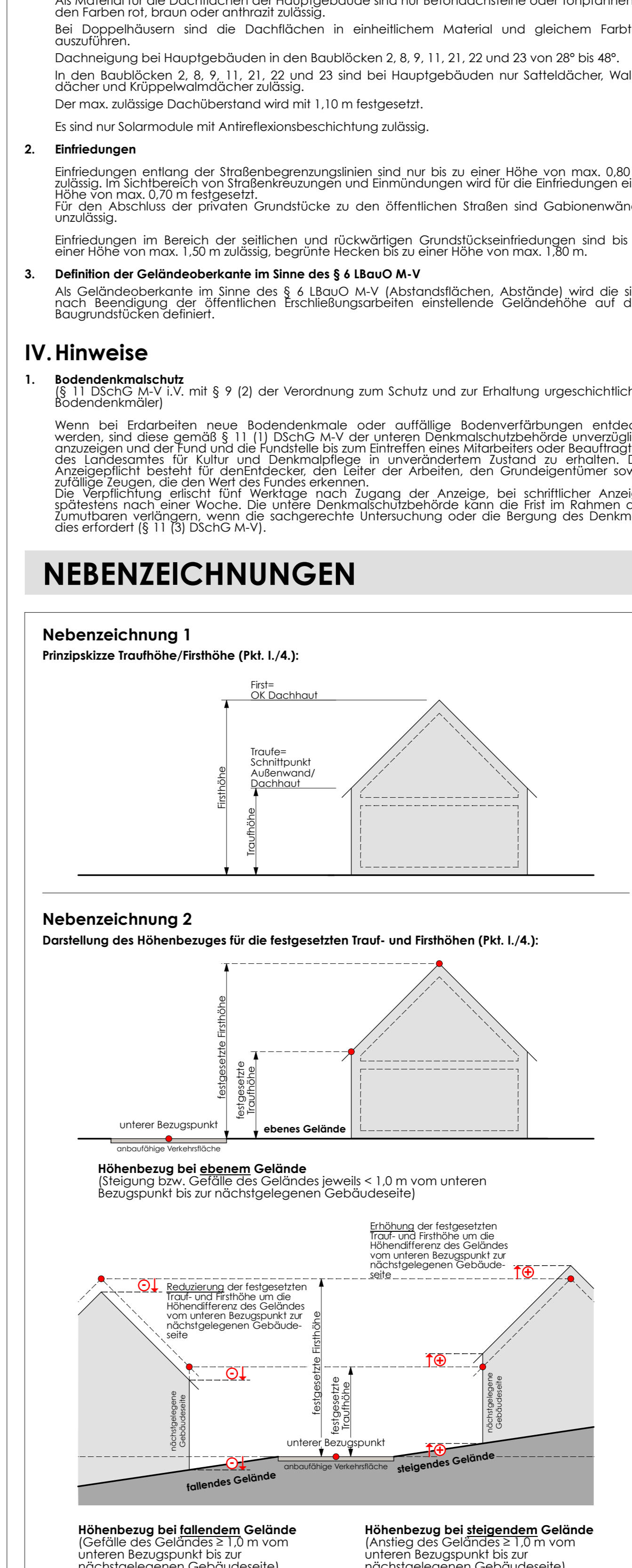
20. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

21. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

22. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

23. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

NEBENZEICHNUNGEN



INHALTE DER 5. ÄNDERUNG

- 1. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 2. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 3. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 4. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 5. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 6. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 7. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 8. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 9. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 10. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 11. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 12. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 13. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 14. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 15. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 16. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 17. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 18. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 19. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 20. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 21. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 22. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**
- 23. Inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung**

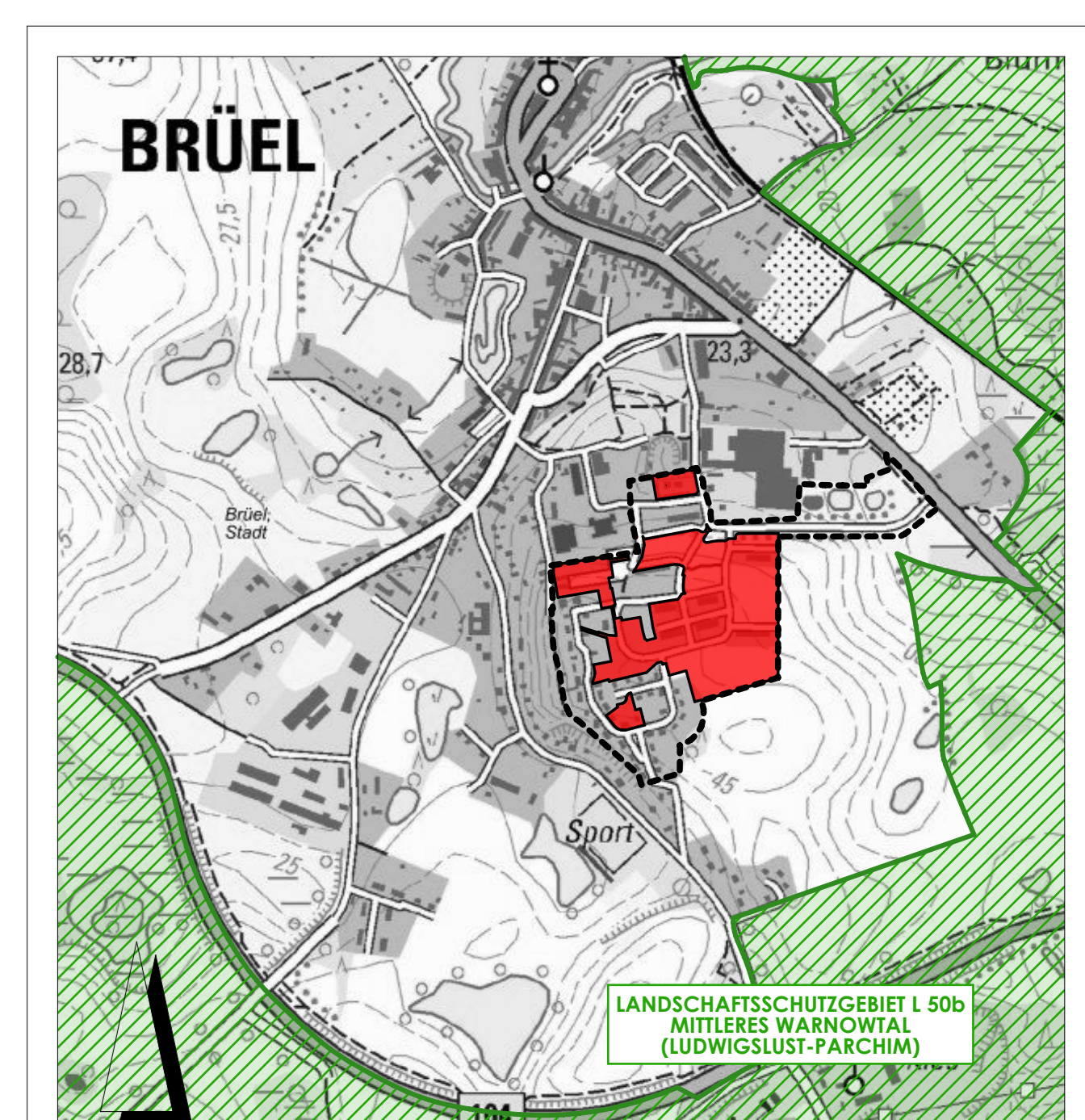
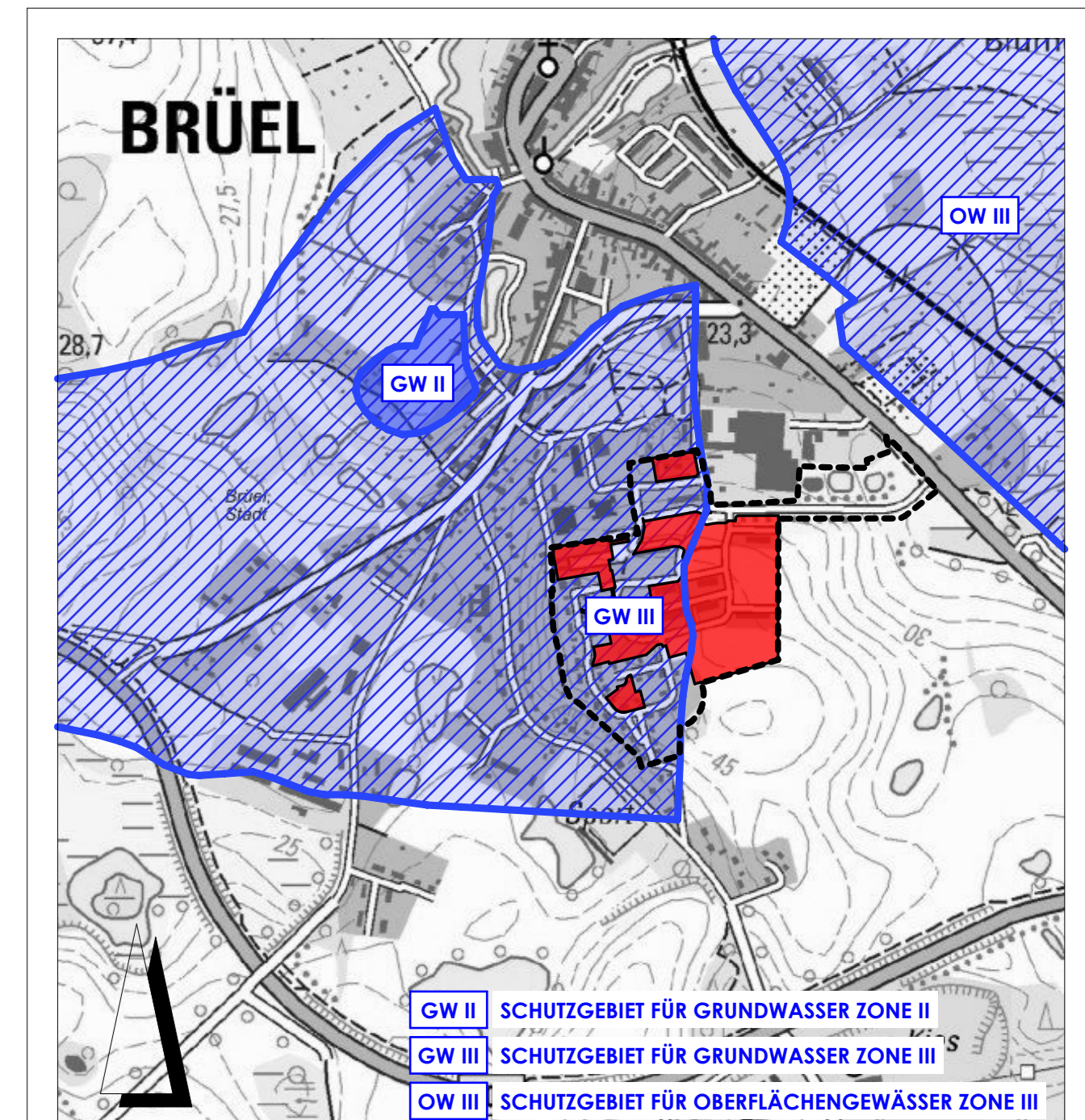
VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Brühl, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.11.1996 rechtskräftig.**
- 2. Die durch die Stadtverteilung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brühl, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.02.1996 rechtskräftig.**
- 3. Die durch die Stadtverteilung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brühl, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.07.1996 rechtskräftig.**
- 4. Die durch die Stadtverteilung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brühl, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.05.1999 rechtskräftig.**
- 5. Die durch die Stadtverteilung aufgrund des § 10 des BauGB beschlossene 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brühl, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.12.1996 rechtskräftig.**
- 6. Die Stadtverteilung hat auf der Sitzung am ... die Aufhebung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brühl beschlossen. Die ursprüngliche Bestimmung der Aufhebungsbuchstaben ist am ... durchgeführt.**
- 7. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beauftragt worden.**
- 8. Die öffentliche Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB am ... durchgeführt.**
- 9. Die Umkehrung der Behörden über die Grundlage der Planung im Sinne des § 4 (1) BauGB, auch im Hinblick auf den erforderlichen Detailierungsgrad der Umkehrplanung nach § 2 (4) BauGB wurde am ... durchgeführt.**
- 10. Die von der Planung betroffenen Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom ... beauftragt worden.**
- 11. Die Stadtverteilung hat am ... den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brühl mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.**
- 12. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brühl, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit von ... bis ... öffentlich auszulegen.**
- 13. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung öffentlich bekannt gemacht werden können, am ... durchgeführt worden.**
- 14. Die Stadtverteilung hat am ... den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brühl mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.**
- 15. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brühl, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit von ... bis ... öffentlich auszulegen.**
- 16. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung öffentlich bekannt gemacht werden können, am ... durchgeführt worden.**
- 17. Die Hebenbeschlüsse wurden auf den satzungsmäßigen Beschluss der Stadtverteilung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates vom ... A2 ...**
- 18. Die 5. geänderte Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Brühl, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetragt!**
- 19. Der Satzungsbeschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brühl sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Übermittlung von jedermann eingesehen werden kann und über den final Auskunft zu erhalten ist, sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden.**
- 20. Die Begründung ist auf der Auslegung gemäß § 2 (1) BauGB und weiter auf folgender Art und Weise von Entscheidungssprechern (§ 4 BauGB) eingesehen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.**

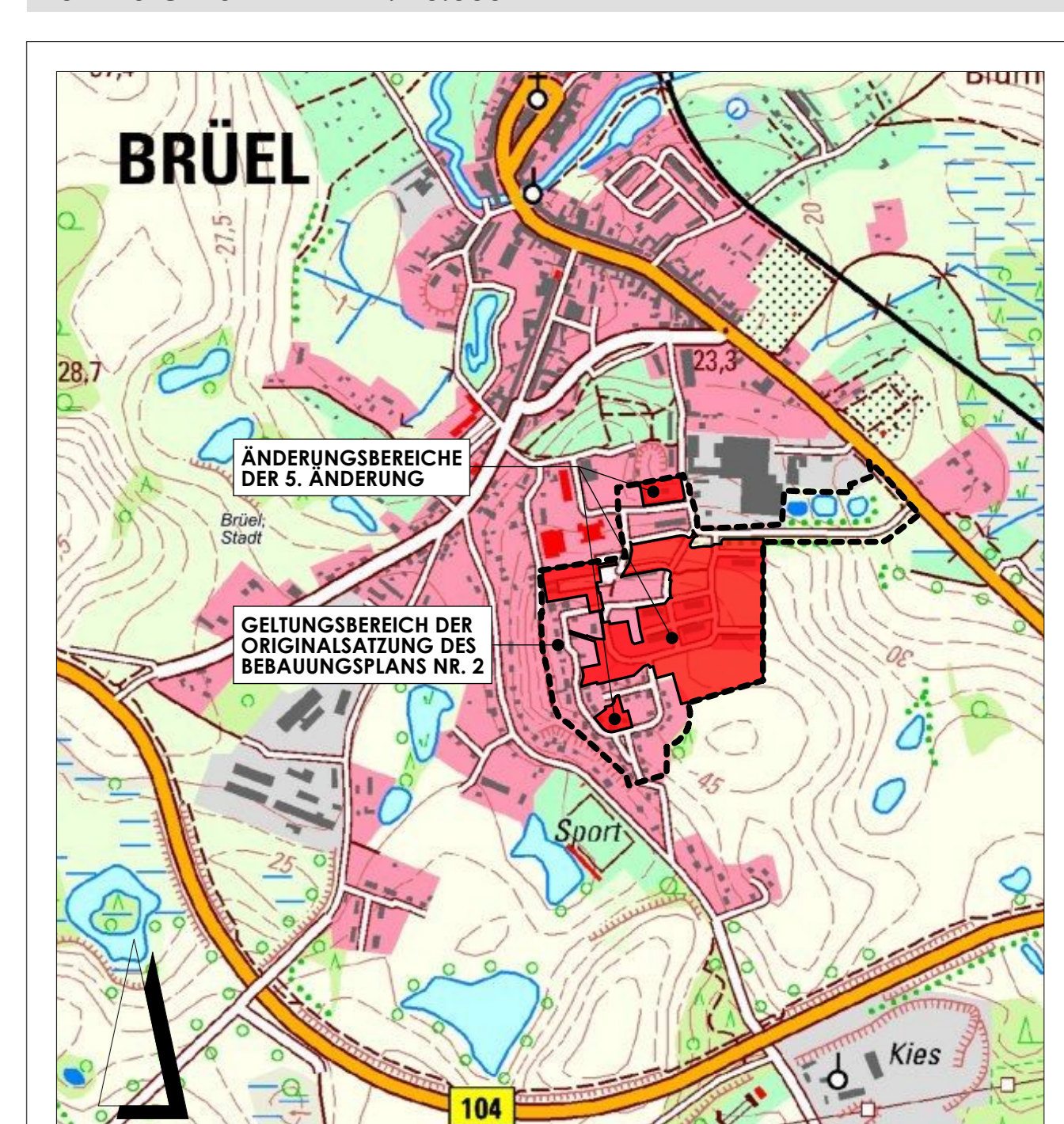
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3434), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 897) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2015 (GVBl. M.V. S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M.V. S. 683) beschließt die Stadtverteilung der Stadt Brühl am ... folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem textlichen Festsetzungen (Teil B) als folgt:

SCHUTZGEBIETE IM PLANGEBIET UND IM UMFELD M 1 : 10.000



ÜBERSICHTPLAN M 1 : 10.000



MASSSTAB 1:1.000

1-1.000

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel „Wohngebiet Mühlenberg“,

Auftraggeber:

Stadt Brüel
Amt Sternberger Seenlandschaft
Bauamt
Am Markt 1
19406 Sternberg
Tel.: 03847/444583
Fax.: 03847/444582

Auftragnehmer:

Architekten und Stadtplaner
Stutz & Winter
Mecklenburgstraße 13
19053 Schwerin
Tel.: 0385/7610665
Fax.: 0385/7610735

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brühl „Wohngebiet Mühlenberg“

- 1.0 Vorbemerkungen**
- 2.0 Planungsgrundlagen**
- 3.0 Rechtsgrundlagen**
- 4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 5.0 Planungsanlass**
 - 5.1 Raumordnerische Grundsätze
 - 5.2 Stellungnahme der Raumordnungsbehörde
- 6.0 Der Flächennutzungsplan**
- 7.0 Grundsätze des Immissionsschutzes**
- 8.0 Das Plangebiet**
 - 8.1 Die räumliche Lage
 - 8.2 Eigentumsverhältnisse
 - 8.3 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
 - 8.4 Bisherige Nutzungen des Plangebietes
 - 8.5 Topografische Verhältnisse
 - 8.6 Vorhandene Bebauungen und Strukturen
 - 8.7 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
 - 8.8 Erschließungsanlagen - Bestand
 - 8.9 Altlasten
 - 8.10 Baudenkmäler/Bodendenkmalschutz
- 9.0 Städtebauliche Planung / Inhalt des B-Planes**
 - 9.1 Entwicklungsziel / Maßnahmen des B-Planes
 - 9.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 9.3 Leitungsrechte
 - 9.4 Erschließung
 - 9.5 Grünordnerische Betrachtungen und Festsetzungen
 - 9.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 10. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**
- 11. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**
- 12. Flächenbilanz**
- 13. Verfahrensstand**
- A1 Auflistung der Planänderungen**
- A2 Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**
- A3 Artenschutzfachbeitrag**

1.0 Vorbemerkungen

Das Verfahren der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel für das betreffende Plangebiet „Wohngebiet Mühlenberg“ wurde auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes am **25.09.2019** eingeleitet. Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht. Die Planungsabsicht der Stadt ist gem. § 17 Abs.1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen, die der Stadt die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtende Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung bekannt gibt. Diese Beteiligungen werden im laufenden Planungsprozess beachtet.

Die Stadt Brüel ist verwaltungstechnisch im Amt Sternberger Seenlandschaft organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Im Amt Sternberger Seenlandschaft sind 12 Gemeinden verwaltungstechnisch zusammengeschlossen. Hierzu zählen folgende Gemeinden:

Blankenberg, Borkow, Stadt **Brüel**, Dabel, Hohen Pritz, Kloster Tempzin, Kobrow, Mustin, Stadt Sternberg, Weitendorf, Witzin und Kuhlen-Wendorf.

Das Gebiet der Stadt Brüel hat eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 27,3 km². 2.566 Einwohner, Stand 31.12.2016, leben im Stadtgebiet, dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 94 Einwohnern je km².

Originalplan

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 11.12.1990 wurde das Planverfahren zum B-Plan Nr. 2 der Stadt Brüel eingeleitet. Ein zum damaligen Zeitpunkt stetig gestiegener Bedarf an Wohnungen machte eine Konzeption für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Flächennutzung der Stadt Brüel notwendig. Das Gebiet Mühlenberg war bei der Betrachtung der damaligen Standortbedingungen das Gebiet mit den besten Voraussetzungen. Im Rahmen der damaligen Bauleitplanung für das Plangebiet wurden als Maßnahmen zum Schutz / zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und deren Ergebnisse in die Satzung eingearbeitet.

Öffentliche Auslegungen fanden in der Zeit vom 24.06.1991 - 26.07.1991, vom 16.04.1992 - 18.05.1992 sowie in der Zeit vom 26.01.1993 - 05.03.1993 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mehrmals gehört und Bürgerbeteiligungen durchgeführt. Die Planung wurde am 17.03.1993 als Satzung beschlossen.

1. Änderungsverfahren

Gegenstand der 1. Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 2 der Stadt Brüel waren:
(Aufzählung der Änderungspunkte aus den Beschlussvorlagen)

- Auf Grund der großen Höhenunterschiede im Gelände des Wohnungsbaugesbietes war der Pkt. Nr. 1 in den Festsetzungen nach BauGB und BauNVO nicht in allen Fällen durchsetzbar. Es erfolgte die ersatzlose Streichung dieser Festsetzung.

- Baublock Nr.12, 13 und 14

Es war hier die Art der Bebauung dahingehend zu ändern, dass neben Doppelhäusern auch Einzelhäuser als zulässig erklärt werden.

- Im Baublock 10 wurden neben Reihenhäusern auch Geschosswohnungsbau zulässig.

- Der Punkt 2 der Festsetzungen nach BauGB und BauNVO war wie folgt zu ergänzen:
„Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen in den Baublöcken für Einzel- und Doppelhäuser, sowie in den Baublöcken mit Reihenhäusern oder mehrgeschossigem Wohnungsbau zulässig.“

- Aus den bisherigen Erkenntnissen ergab sich ein veränderter Stellplatzbedarf für das Wohngebiet. Die Zuordnung der ausgewiesenen Stellplatzflächen zu den Baublöcken war zu überarbeiten.

- Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§9 Abs.4 BauGB und § 86 LBauO M-V9) waren wie folgt zu ändern:

D: Dachflächen der Hauptgebäude sind in Betondachsteinen oder Pfannen in den Farben rot, braun oder anthrazit zulässig; Dachflächen bei Doppelhäusern / Reihenhäusern sind in einheitlichem Material und gleichem Farbton auszuführen.

E: Dachneigung bei Hauptgebäuden in den Baublöcken 1-11 von 37° - 48°, Dachneigung bei Hauptgebäuden in den Baublöcken 12 - 20 von 28° - 48° zulässig. Bei einer Dachneigung unter 18° bei Nebengebäuden, kann ein anderes Material verwendet werden.

F: Der Dachüberstand darf maximal bei 1,1 m liegen.

Der Beschluss wurde am 08.02.1996 gefasst.

1. vereinfachtes Änderungsverfahren

Gegenstand der 1. vereinfachten Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 2 der Stadt Brüel waren: (Aufzählung der Änderungspunkte aus den Beschlussvorlagen)

- Im Baublock 15 war der öffentliche Weg an den südlichen Rand des B-Plangebietes zu legen.
- In den Baublöcken 15 und 17 war die Baugrenze im südlichen Bereich, sowie im Block 17 im westlichen Bereich auf die üblichen 5 m Abstände einzuarbeiten.

Der Beschluss wurde am 18.09.1996 gefasst.

2. vereinfachtes Änderungsverfahren

Gegenstand der 2. vereinfachten Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 2 der Stadt Brüel waren: (Aufzählung der Änderungspunkte aus den Beschlussvorlagen)

- Angrenzend an den Grundstücken der Mecklenburger Freizeitmöbel GmbH und des Straßenbauamtes wurde eine Überprüfung der Grundstücksgrenzen vorgenommen.

Dabei wurde festgestellt, dass der Grenzverlauf nicht mit den tatsächlich genutzten Flächen übereinstimmt. Das Flurstück 163/1 des Straßenbauamtes lag mit ca. 3 m Breite in der Zufahrt zur zentralen Kläranlage für das Wohngebiet Mühlenberg. Um die Nutzung beider Grundstücke zu sichern, wurde daher ein Flächentausch in Verbindung mit einer geringen Veränderung der betroffenen B-Plangrenze vorgenommen.

Der Beschluss wurde am 12.12.1996 gefasst.

3. vereinfachtes Änderungsverfahren

Gegenstand der 3. vereinfachten Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 2 der Stadt Brüel waren: (Aufzählung der Änderungspunkte aus den Beschlussvorlagen)

- Bei einer Überprüfung der Festsetzungen des B-Planes Nr. 2 wurde festgestellt, dass die in der Planzeichnung Teil A festgelegte Hauptfirstrichtung einer optimalen Nutzung der Baublöcke 13 und 14 für eine Einfamilienhausbebauung entgegenstehen. Es wird die vorgeschriebene Firstrichtung in den Baublöcken 13 und 14 als Festsetzung gestrichen.

Der Beschluss wurde am 20.05.1999 gefasst.

Gegenstand der geplanten **5. Änderung** des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel ist die nachfolgend näher erläuterte Planungsabsicht.

2.0 Planungsgrundlagen

- Änderungsbeschluss der Stadt Brüel vom 25.09.2019
- Planungsanzeige der Stadt Brüel an den Landkreis Ludwigslust-Parchim
- Flurkarten und topografische Karten im M1:10.000
- Umweltbetrachtungen, Büro Umwelt & Planung, Heiligenhagen / Godern
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan „Region Westmecklenburg“, Stand 1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz –LNatG M-V) vom 22. 10 2002, in Verbindung mit dem Erlass „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 bis 28 des Landesnaturchutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“.
- Städtebaulicher Entwurf, Architekturbüro Stutz & Winter, Schwerin
- Originalbebauungsplan und 1. bis 4. Änderung
- Verkehrskonzept vom 11.02.2020

3.0 Rechtsgrundlagen

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes basiert u. a. auf nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I.S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S.3786)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnatur- schutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes- naturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 2015 M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl.,I S. 1057).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A –Planzeichnung im M 1 : 1000, Teil B-Text - textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken;
- Planbegründung

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt;

- Landschaftspflegerische Begleituntersuchungen bestehend aus Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag

Die 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 fasst die 1. Änderung sowie die weiteren danach erfolgten 3 vereinfachten Änderungen zusammen, so dass ein vereinheitlichtes und zusammengefasstes Planungsinstrument vorliegt und in Summe nunmehr die 5. Änderung des B-Planes vorgenommen wird.

5.0 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel ist die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und planungsrechtlichen Umorientierung der großräumig vorhandenen unbebauten und nicht vermarktungsfähigen Strukturen innerhalb des Bebauungsplanes.

Die mit Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehenen Reihenhausstandorte haben sich in den letzten 20 Jahren nicht vermarkten lassen, sodass jetzt eine Umwidmung hin zu Einfamilienhausgrundstücken erfolgen muss, um den Siedlungsraum in den kommenden Jahren weiter zu entwickeln.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes der Stadt Brüel wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes am 25.09.2019 eingeleitet. Der Beschluss wurde am im Amtsblatt/2019 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Baurecht geschaffen.

5.1 Raumordnerische Grundsätze

Die vorliegende Planung hat in den Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg (RROP WM) zu entsprechen.

Aus raumordnerischer Sicht befindet sich die Stadt Brüel als ländlicher Zentralort in einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum. Das Planvorhaben steht diesem Ziel nicht entgegen.

Gleichzeitig gilt es im Rahmen der Daseinsfürsorge und unter der Maßgabe der Ausnutzung innerörtlicher Baulandreserven Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhausbebauung) für die Zukunft zu sichern. Diesem Ziel ist die Stadt Brüel verpflichtet und beabsichtigt über die 5. Änderung des B-Planes diese Baulandreserven städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

5.2 Stellungnahme der Raumordnungsbehörde

Im Rahmen der durch die Stadt Brüel erarbeiteten Planungsanzeige an den Landkreis Ludwigslust - Parchim wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung beteiligt. Die Stellungnahme des Amtes vom 12.06.2019 liegt der Stadt Brüel vor.

Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt. Der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

6.0 Der Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Brüel verfügt z. Z. nur über einen Entwurf eines Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich in Übereinstimmung mit den Inhalten des F-Plan-Entwurfes.

7.0 Grundsätze des Immissionsschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Relevante immissionsrechtliche Schallquellen, die von außen auf das Plangebiet wirken, sind nicht vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben selber am Standort unter den bekannten Gegebenheiten keine negativen immissionsrechtlichen Auswirkungen auf das Umfeld erzeugen wird.

8.0 Das Plangebiet

8.1 Die räumliche Lage

Die Stadt Brüel befindet sich ca. 20 km nordöstlich von Crivitz, ca. 10 km nordwestlich von Sternberg bzw. 25 km nordöstlich der Landeshauptstadt Schwerin. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Brüel. Die Stadt Brüel ist verwaltungstechnisch im Amt Sternberger Seenlandschaft organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Die Stadt hat eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 27,3 km².

8.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich in Privatbesitz bzw. im Eigentum der Stadt Brüel. Es wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke für die bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen müssen. Insofern ist die Voraussetzung für jegliche bauliche Entwicklung im Plangebiet die grundsätzliche Verfügbarkeit von Grund und Boden.

8.3 Der Geltungsbereich/angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich der Originalsatzung des B-Planes Nr.2 der Stadt Brüel umfasst eine Fläche von ca. 14,7 ha. Das Plangebiet ist bereits fast vollständig erschlossen.

Das Plangebiet wird in östlicher und südlicher Richtung von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Im Norden schließt das Plangebiet an bauliche Strukturen der Stadt Brüel sowie an das Gelände der Mecklenburger Freizeitmöbel GmbH (Gewerbegebiet an der B104/192) an. Im Westen wird das Plangebiet durch einen Grünzug (an der Straße zum Roten See) mit einer vorhandenen kleinteiligen Bebauung begrenzt.

8.4 Bisherige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 unterliegt seit Jahren der baulichen Entwicklung zum größten neu gestalteten Wohngebiet in Brüel. Der Bebauungsplan entwickelt Wohnquartiere für den Bau von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschößwohnungsbauten. Alle Wohnquartiere sind medientechnisch und verkehrlich bereits erschlossen. Nicht abschließend erschlossen sind die Bereiche der ehemals geplanten Gemeinschaftsstellplatzanlagen für Kfz sowie der Bereich des ehemaligen Baublockes 10 (östlicher Plangebietsrand, neu Baublock 21). Das gesamte Plangebiet wird entsprechend seiner Eigenart als Reines Wohngebiet genutzt und in den Wohnstrukturen weiterentwickelt.

8.5 Topografische Verhältnisse

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 der Stadt Brüel ist bewegt und weist im Mittel eine Höhe von ca. 40 m ü. NHN (DHHN92) auf. Der Geländehochpunkt liegt bei ca. 55 m ü. NHN (DHHN92), der Geländetiefpunkt bei ca. 25 m ü. NHN (DHHN92). Das Geländere relief ist in Richtung Westen steigend.

Für den Bebauungsplan liegt kein Baugrundgutachten vor.

Hinweis:

Es wird allen Bauherren unbedingt empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude/Erschließung bezogenes Baugrundgutachten zur Sicherheit der Gebäudegründung/Sicherstellung der Erschließungsanlagen anfertigen zu lassen. Das Baugrundrisiko liegt und verbleibt bei den jeweiligen Bauherren.

8.6 Vorhandene Bebauungen und Strukturen

Der in den letzten Jahren umgesetzte städtebauliche Entwurf des B-Planes Nr. 2 der Stadt Brüel umfasst die Entwicklung von 20 Baublöcken, die sich um den Mühlenberg geschwungen entwickeln. Das Plangebiet wird durch vorhandene Wohnblöcke (Bestand aus den 70/80-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts) sowie durch neuzeitlich entstandene Reihenhäuser bzw. durch mehrgeschossigen Wohnungsneubau geprägt. Diese Strukturen durchziehen das Baugebiet mittig sowie in östlicher Richtung. Im westlichen und im südlichen Bereich wird das bestehende Baugebiet durch eine hauptsächlich eingeschossige Einzelhausbebauung geprägt. Das Baugebiet wird durch eine Haupterschließungsachse zentral verkehrlich und medientechnisch erschlossen. Von dieser geschwungenen Achse aus werden die restlichen Wohnquartiere durch Wohnwege erschlossen.

8.7 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit

Der gewählte Standort des Baugebietes „Mühlenberg“ ist aufgrund der Entfernung zu relevanten Biotopen und des bereits stark durch die bauliche und wirtschaftliche Nutzung geprägten Umfeldes als geringwertig einzustufen. Durch die Vorbelastungen des Umfeldes war die Möglichkeit einer verträglichen Einfügung des Gesamtvorhabens gegeben.

Im Zuge der Entwicklung des Ursprungsbebauungsplanes wurde eine Grünordnungsplanung durch das Büro Bielenberg + Levsen im Jahr 1992 erarbeitet, welche die Ermittlung der Eingriffe in den Naturhaushalt sowie den notwendigen grünordnerischen Ausgleich beinhaltete.

Der im Jahr 1996 rechtskräftig gewordene B-Plan beanspruchte damals vorwiegend Ackerflächen und einen geringen Teil Grünland. Nach nunmehr 20 Jahren haben sich in den Baulücken Ruderalfluren entwickelt und eine beginnende Verbuschung mit Pioniergehölzen ist deutlich.

Schutzgebiete nationaler und internationaler Bedeutung sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen der vorgenannten Maßnahmen wurden in der beiliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die 5. Änderung berücksichtigt und durch neue Kompensationsflächen ausgeglichen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der neue Eingriff der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen wird, hier aber im Besonderen die Einwirkung auf den Boden im Vordergrund stehen. Die Eingriffe in den Boden lassen sich anhand der nachgewiesenen Maßnahmen im räumlich funktionalen Bezug kompensieren.

8.8 Erschließungsanlagen - Bestand

A) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über vorhandene stadteigene Straßen an das Wegesystem des Ortes Brüel angeschlossen. Die Stadt Brüel selber ist an die Bundesstraßen B 104 und B 192 angeschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV

Die Stadt Brüel ist an das Erschließungsnetz des ÖPNV über ein ausgebautes Bushaltestellennetz angeschlossen und abgesichert.

B) Technische Erschließung / Versorgungsanlagen

Im direkten Planbereich sind Anlagen der technischen Medieneerschließung und Entsorgung vorhanden. Es sind zukünftig die vorhandenen Anlagen im direkten Umfeld zu nutzen.

Die Ver- und Entsorgungsträger wurden im Zuge der Planung am Verfahren beteiligt.

8.9 Altlasten

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Altlastenverdachtsflächen im Planbereich der 5. Änderung bekannt. Im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Fachämter wurden keine Altlasten angezeigt.

8.10 Baudenkmäler und Bodendenkmalschutz

Der betreffende Änderungsbereich, der für die zukünftige bauliche Entwicklung vorbereitet werden soll, ist teils bebaut und teils unbebaut. Im betroffenen Gebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht angezeigt.

Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historischen und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

9.0 Städtebauliche Planung - Inhalt des Bebauungsplanes

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Bebauung des Plangebietes ist der qualifizierte Bebauungsplan Grundlage für den Vollzug städtebaulicher Maßnahmen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes setzt stets ein städtebauliches Erfordernis voraus.

Mit der Umplanung des Änderungsbereiches besteht für die Stadt Brüel das wirtschaftliche und städtebauliche Erfordernis, das Plangebiet durch die Anpassung der baulichen Strukturen, hin zu vermehrt nachgefragten Einfamilienhausstandorten und weg von nicht vermarktungsfähigen Reihenhausstrukturen, einer sinnvollen und ortsverträglichen Nutzung zuzuführen. Eine Umplanung der baulich zulässigen Grundstücksnutzung der brachliegenden und zum Teil bereits verkehrlich angebotenen Grundstücke für eine veränderte bauliche Wohnnutzung drängt sich auf.

Weiterhin wird von vielen Bewohnern der Stadt vermehrt nach der Möglichkeit der Ausweisung von Einfamilienhausstandorten im Stadtgebiet nachgefragt. Auch diesem Planungsziel ist die Stadt Brüel positiv gegenüber eingestellt, dient dieses doch der Daseinsfürsorge des Ortes Brüel.

9.1 Entwicklungsziel / Maßnahmen des Bebauungsplanes

Durch die 5. Änderung des B-Planes Nr.2 werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung in den gekennzeichneten Änderungsbereichen getroffen, um für die ausgewiesenen Flächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Reine Wohngebiete:

Im neuen Baufeld 10A (Bestandsgebäude) wurde die bereits gebaute Gemeinschaftsgaragenanlage planungsrechtlich nachgetragen. Damit wurde Übereinstimmung mit dem baulichen Bestand hergestellt.

Im überarbeiteten und neu ausgewiesenen Baufeld 21 (ehemals 3 Reihenhauszeilen des Baufeldes 10) wurden, der Marktsituation entsprechend, aus den zweigeschossigen Reihenhausfeldern Einzel-, bzw. Doppelhausbauflächen entwickelt. Diese Gebäude werden der besseren städtebaulichen Einfügung zwischen den bereits realisierten 2,5 geschossigen Reihenhäusern als bis zu zweigeschossig bebaubar sein. Diese Festsetzung gilt als Höchstmaß und ist nicht zwingend.

Die geplanten Stellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen für die Baublöcke 5, 6, 7, 8 und 10 auf den Flurstücken 163/8, 12/15 und 13/23 entfallen und das WR-Gebiet wird in diesem Bereich in eine Grünfläche umgewandelt.

Die Begründung für die Streichung dieser Gemeinschaftsstellplatzanlage ist in der nicht marktorientierten städtebaulichen Lösung der PKW-Abstellfläche zu suchen. Durch die Bewohner wurde diese Form der PKW-Parkplatzanlage nicht angenommen.

Es verbleibt nur eine Gemeinschaftsgaragenanlage für den südlich gelegenen Reihenhausblock im verbleibenden Baublock 10.

Die Baublöcke 2, 5 (anteilig), 8 und 9 werden für die Errichtung von Einfamilien-, oder Doppelhäusern geändert.

Alle weiteren Maßnahmen, die sich im Zuge der Bearbeitung der Änderungen ergeben haben, sind in der beiliegenden Tabelle der Anlage 1 zur Begründung aufgelistet und zusammengefasst.

Erschließung

In einigen Teilbereichen werden die Regelprofile der Erschließungswege auf Mindestbreiten angepasst, um die Funktionalität zu sichern. Dies gelingt aber nur in den noch unbebauten Teilbereichen des Bebauungsplanes und nur unter Mitwirkung der Grundeigentümer, da teilweise bereits Grundstücke gebildet wurden und diese sich im Privatbesitz befinden. Hier ist es Aufgabe

der Kommune, mit den Grundeigentümern die Anpassung (Verbreiterung) der zu schmalen Erschließungswege möglich zu machen.

Erkennbare und angezeigte Leitungsbestände wurden nachrichtlich nachgetragen, dies erfolgte aber nicht vollständig. Es ist mit weiteren Leitungstrassen zu rechnen.

Grünstrukturen

Grünflächenstrukturen wurden neu geordnet und der Örtlichkeit angepasst.

9.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise (§9(1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In den Baufeldern bleibt es bei den bereits getroffenen Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine Ausnahme bildet in Teilen das ehemalige Baufeld 10 (abweichende Bauweise), hier wurde im sich neu bildenden Baufeld 21 die offene Bauweise festgeschrieben.

Nebenanlagen (§9 (1) 2, 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Eine nicht eindeutige Festsetzung zu Nebenanlagen wurde gestrichen.

Gebäudehöhen in den Baublöcken 2, 8, 9, 11, 21, 22 und 23

(§9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO)

Zur Sicherstellung einer ausgewogenen städtebaulichen Höhenentwicklung wurden Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe getroffen. Der untere Bezugspunkt zur Höhendefinition wurde rechtseindeutig festgesetzt. Zulässige Überschreitungen der Höhenfestsetzungen durch bauliche Anlagen wurden geregelt.

9.3 Leitungsrechte

Für die innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen oder geplanten Ver- und Versorgungsanlagen und Leitungen bzw. Kabel wurden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Versorgungsträger bzw. des jeweiligen Nutzers / Eigentümers der Anlagen eingeräumt. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes die genaue Lage der vorhandenen und zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, dient diese Festsetzung der Sicherung der später zu realisierenden Leitungstrassen. Hierbei handelt es sich bei der Sicherung der Leitungsrechte grundsätzlich um Trassen Dritter, wie z.B. der Hansegas AG, TELEKOM, WEMAG, des Zweckverbandes etc. .

Das ehemals benötigte Leitungsrecht, von der Wasserzisterne (die nicht mehr benötigt wird) zum Pumpenhaus der Wasserversorgung, wurde gestrichen.

9.4 Erschließung

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel ist verkehrstechnisch wie medientechnisch voll erschlossen und muss im Rahmen der 5. Änderung nicht erneut beschrieben werden. Im Zuge der 5. Änderung wird nur die Erschließungssituation der Änderungsbereiche begründet.

9.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über vorhandene stadteigene Straßen an das Wegesystem des Ortes Brüel angeschlossen. Die Stadt Brüel selber ist an die Bundesstraßen B 104 und B 192 angeschlossen. Somit ist das Plangebiet verkehrstechnisch an die bestehenden Verkehrsachsen des Umfeldes

komplett angebunden. Die Stadt Brüel hat zur Sicherstellung einer funktionierenden verkehrlichen Erschließung ein Verkehrskonzept erarbeiten lassen. Dieses liegt seit 02/2020 vor. Die den Planbereich der 5. Änderung des B-Planes betreffenden Inhalte wurden in die Planung übernommen.

9.4.2 Innere Verkehrs- und Medienserschließung

Verkehr

Die innere Verkehrserschließung wurde geringfügig an einigen Stellen im Verlauf der Anliegerstraße B an die Erfordernisse der zukünftigen Nutzung angepasst. Die Medienserschließung ist bereits vorhanden und bedarf keiner Anpassung.

9.5 Grünordnerische Betrachtungen und Festsetzungen

Es wird davon ausgegangen, dass die mit dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt und realisiert wurden. Im Rahmen der 5. Änderung werden nur die durch die angepasste Planung verursachten Anpassungen beurteilt und in die Planung eingestellt.

9.5.1 Ausführungen zum Umweltbericht

Nach § 1 a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar.

Der Umweltbericht nennt die:

- Ziele und Maßnahmen des Umweltschutzes
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)
- Verfahren der Umweltprüfung und Überwachungsmaßnahmen der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt
- Angaben zum Gehölzschutz

Der gesonderte artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) prüft für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

9.5.2 Bestandsanalyse

Ausführungen zum Thema Wald

Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ausführungen zum Thema Biotop

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop. Beansprucht werden typische Biotop des Siedlungsbereiches. Dazu gehören gärtnerisch genutzte Freiflächen und Ruderalfluren. Gehölze wie Baumreihen entlang von Straßen sowie Baumgruppen auf den öffentlichen Grünflächen prägen das Plangebiet. Nach nunmehr 20 Jahren haben sich in den Baulücken Ruderalfluren entwickelt und eine beginnende Verbuschung mit Pioniergehölzen wie Kiefer, Birke und Weide wird deutlich.

Ausführungen zum Thema Grünflächen

Durch die Aufnahme der Biotope im Änderungsgebiet kann die ökologische Wertigkeit des vorhandenen Bestandes bestimmt werden. Die Bestandsaufnahme erfolgte im Jahr 2018/2019 nach gültiger Biotopkartieranleitung des Landes M-V. Im Ergebnis wurden den einzelnen Biotoptypen Wertigkeiten entsprechend ihrer Ausprägung zugeordnet.

9.5.3 Entwicklungsanalyse, Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Veränderungen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, werden überwiegend auf bereits für wohnbauliche Nutzungen ausgewiesenen Flächen innerhalb des Plangebietes entstehen. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Brüel werden überwiegend Ruderalfluren und Siedlungsgehölze überbaut. Mit der vorgelegten Planung können Gehölzfällungen nicht vermieden werden. Im Zuge der Entwicklung in den zurückliegenden 20 Jahren haben sich sukzessiv schnellwüchsige Gehölze gebildet und aus der ehemaligen Ackerfläche sind Ruderalfluren entstanden. Diese unterliegen teilweise der Nutzung durch Befahren, Parken, als Lagerflächen und zum Spielen. Beansprucht werden überwiegend Biotope mit allgemeiner Funktionsausprägung. Durch die Anlage einer freiwachsenden Hecke und einer naturnahen Wiese können die Eingriffe in räumlich funktionalem Bezug kompensiert werden.

- Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig (V 1).
- Um eine Gefährdung von Bäumen durch mögliche mechanische Schäden auszuschließen, ist ein Einzelstammschutz mit mindestens 2 m Höhe auf Polsterung im Umfeld von 1,5 m zum Bauvorhaben vorzusehen (§ 1).
- Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind unvermeidbare Rodungsarbeiten als auch der Beginn der Erschließungsarbeiten (Bodenbrüter) außerhalb dieses Zeitraumes durchzuführen. Um einer Wiederbesiedlung durch Bodenbrüter vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit zu vermeiden. Die Arbeiten sind mit der Flächenherstellung zum Abfang der Zauneidechse abzustimmen (V_{AFB1}).
- Anlage von Fangtrassen, Errichten des Reptilienschutzzaunes und evtl. Brutvogelvergrämungsstangen. Fang erfolgt ab Mitte/Ende April mit geeignetem Fachpersonal per Hand- und Kescherfang vor Eiablage bis spätestens Ende Mai und danach bis keine relevanten Nachweise von Individuen mehr geführt werden. Anschließend Verbringen der Tiere auf die im Vorfeld kurz- bzw. langfristig hergestellten Ausgleichsflächen im Süden des Plangebietes (CE_{FAFB1}). Um eine Wiederbesiedlung der jeweiligen Änderungsflächen während der Bauzeit zu vermeiden, ist der Reptilienschutzzaun über die Bautätigkeit zu belassen und stets funktionsfähig zu halten. Nach der Brutzeit/Abfang der Zauneidechse ist der Oberboden flach abzuschleppen, geeignete Strukturen sind zu entfernen. Die Maßnahme ist einer ökologischen Baubegleitung zu unterziehen (V_{AFB2}).
- Um den Verlust von Lebensräumen der vorkommenden Brutvögel zu vermindern, erfolgt die Anlage einer freiwachsenden Hecke. An der östlichen Plangebietsgrenze und weiterführend in südliche Richtung wird eine zweireihige Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten gepflanzt (A_{AFB1}/A 1).
- Auf 3.300 m² innerhalb und 8.830 m² außerhalb des Plangebietes sind als vorgezogene Artenschutzmaßnahmen Habitate für Zauneidechsen und Brutvögel herzustellen.

9.5.4 Ausführungen zum Artenschutz

Im Ergebnis der Erfassungen und der Potenzialeinschätzung ist für die vorkommenden Brutvogelarten eine Bauzeitenbeschränkung zu realisieren, das heißt, dass die Rodungsarbeiten als auch der Beginn der Erschließungsarbeiten mit dem Abschieben der Vegetationsdecke (Bodenbrüter) in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen sind, um einer Wiederbesiedlung durch Bodenbrüter vorzubeugen (V_{AFB1}).

Um eine baubedingte Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, sind diese ab Anfang/Mitte April durch geeignetes Fachpersonal abzufangen (V_{AFB2}) und auf geeignete Ausgleichsflächen (CE_{AFB1}) umzusiedeln. Die Ersatzflächen sind aufgrund ihres Ausgangszustandes kurz- bis mittelfristig bzw. bis zur Besatzfähigkeit zu entwickeln. Vorgesehen ist die Entwicklung einer mosaikreichen Halboffenlandschaft für Reptilien und Bodenbrüter aus ruderalen Stauden, Lesestein- und Reisighaufen im Süden des Plangebietes (CE_{AFB1}).

Desweiterm erfolgt die Anlage einer freiwachsenden Hecke (A_{AFB1}) angrenzend zur Maßnahme CE_{AFB1} um den Verlust von Lebensräumen der vorkommenden Gebüschbrüter zu vermindern.

9.5.5 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

Kompensationsmaßnahmen:

A 1: Anlage einer freiwachsenden Hecke

Lage: Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 18/7; 163/8; 163/40 (alle anteilig)

An der östlichen Plangebietsgrenze und weiterführend in südliche Richtung wird eine zweireihige Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten gepflanzt. Die Breite beträgt einschließlich einer 3 m breiten Krautsaums 7,5 m und die Länge 131 m. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Im südlichen Heckenabschnitt sind 6 Heister in Abständen von 12 m versetzt zu pflanzen. Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

6 Stk. Heister, 2 x v., 150 – 200 cm, o. B.

- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)

ca. 246 Stk. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)

Die Hecken sind mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die weitere 22-jährige dauerhafte Pflege.

A 2: Anlage von naturnahen Wiesen auf Acker

Lage: Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 13/1; 14/3; 15/1; 18/7 anteilig; 163/40 anteilig

Die Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m² außerhalb des Geltungsbereichs ist langfristig als Habitat für Zauneidechsen und Brutvögel durch Aushagerung als naturnahe Wiese herzustellen. Eine regelmäßige, abschnittsweise Mahd (1/3 der Gesamtfläche pro Jahr je nach Wüchsigkeit der Fläche) ab September über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren ist abzusichern.

Das Mähgut ist abzutransportieren. Dadurch kann eine dauerhafte Funktion als Bodenbrüter- und Reptilienhabitat gewährleistet und eine mosaikreiche Halboffenlandschaft gesichert werden. Durch die Anlage von Lesestein- und Reisighaufen werden optimale Habitate geschaffen. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl über die gesamte Fläche zu verteilen. Die Haufen sind in West-Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (1 m x 1 (2) m breit). Die Steinhaufen sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmen Substraten anzufüllen. Der Erhalt ist über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Ein konkretes Pflegeregime ist im Rahmen eines Flächenmonitoring festzulegen bzw. anzupassen.

CEFAFB1: Schaffung eines Habitats für Zauneidechsen und Brutvögel

Lage: Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 12/15 anteilig; 13/23; 13/39 anteilig; 163/8

Auf einer etwa 3.300 m² großen Grünfläche innerhalb des Plangebietes sind strukturverbessernde Maßnahmen vorzunehmen. Es sind kleinere Reisig- und Lesesteinhaufen (1 m hoch x 1 m tief x 1 m breit x 1 m (2) m lang) anzulegen.

Die Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m² außerhalb des Geltungsbereichs ist langfristig als Habitat für Zauneidechsen und Brutvögel durch Aushagerung als naturnahe Wiese herzustellen. Eine regelmäßige, abschnittsweise Mahd (1/3 der Gesamtfläche pro Jahr je nach Wüchsigkeit der Fläche) ab September über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren ist abzusichern. Das Mähgut ist abzutransportieren. Dadurch kann eine dauerhafte Funktion als Bodenbrüter- und Reptilienhabitat gewährleistet und eine mosaikreiche Halboffenlandschaft gesichert werden. Durch die Anlage von Lesestein- und Reisighaufen werden optimale Habitate geschaffen. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl über die gesamte Fläche zu verteilen. Die Haufen sind in West- Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (1 m x 1 (2) m breit). Die Steinhaufen sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmen Substrat anzufüllen. Der Erhalt ist über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Ein konkretes Pflegeregime ist im Rahmen eines Flächenmonitoring festzulegen bzw. anzupassen. Vor Beginn der Brutsaison ist die Fläche mit einem Reptilienschutzzaun einzäunen, dieser ist bis zur Besatzfähigkeit der Fläche funktionstüchtig zu halten. Protokollierung und Monitoring der Umsiedlung, regelmäßige Rücksprachen/ Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. (CEFAFB1/A 2).

Anlage von Feldgehölzhecken

Entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. Planzeichnung eine 5m breite 6-reihige Feldgehölzhecke anzulegen.

Pflanzliste Feldgehölzhecke

Heister:

Pflanzqualität:	Heister, 2 x v., o. Ballen 125-150
Arten:	5 % Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
	2 % Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>)
	3 % Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)

Sträucher

Pflanzqualität:	Sträucher, 2 x v, o. Ballen, 60 -100
	10 % Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
	10 % Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
	15 % Hasel (<i>Corylus avellane</i>)
	10 % Eingrifflicher Weißdorn (<i>Craegus monogyna</i>)
	10 % Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
	10 % Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
	15 % Schlehe (<i>Prunus spinose</i>)
	5 % Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
	5 % Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)

Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

9.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Fassadengestaltung

(86 (1) 1 LBauO MV)

Eine nicht eindeutige Farbtonfestsetzung wurde gestrichen.

Dachgestaltung

(§86 (1) 1 LBauO M-V)

Die Materialangabe wurde in Tonpfannen präzisiert.

Die Dachneigungen und Dachformen wurden für einige Baublöcke geregelt und festgesetzt.

Eine Materialfestsetzung zu Nebengebäuden mit einer Dachneigung von unter 18° wurde gestrichen. Eine Festsetzung wurde umformuliert.

Definition der Geländeoberkante im Sinne des § 6 LBauO M-V

Zur rechtseindeutigen Definition der Geländeoberkante wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Naturdenkmale:

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Naturdenkmale angezeigt.

Bodendenkmale:

Bodendenkmäler sind z. Z. nicht angezeigt.

Baudenkmale:

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale angezeigt.

11. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für die bauliche Entwicklung des Änderungsbereiches notwendigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Brüel oder im privaten Eigentum. Die Grundstücke müssen grundsätzlich für die geplante bauliche Entwicklung von Brüel zur Verfügung stehen. Hierfür verantwortlich sind die jeweiligen Bauherren bzw. die Stadt Brüel.

12. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ umfasst eine Fläche von ca. 7 ha.

13. Verfahrensstand

Am **25.09.2019** wurde durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ gefasst. Der Beschluss wurde am im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Sternberger Seenlandschaft Nr. bekannt gemacht.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Hinweise beteiligt. Die Stellungnahme vom **12.06.2019** liegt vor. Es stehen keine raumordnerischen Belange der Planung entgegen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom **19.08.2019 - 13.09.2019** im Rahmen einer Offenlage. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Sternberger Seenlandschaft Nr. 08/2019 am **10.08.2019**.

Die von Bürgern gestellten Fragen zum ruhenden Verkehr wurden durch die Stadt erörtert und abgewogen. Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, wurde ab der 21. KW 2019 durchgeführt.

Auf der Stadtvertreterversammlung am haben die Gemeindevertreter den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage bestimmt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung gem. § 4(2) BauGB, den Umweltunterlagen mit dem Artenschutzfachbeitrag und den vorliegenden umweltbezogenen Informationen zur Offenlage erfolgt ab der

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis zum statt. Im Rahmen der Offenlage Bedenken geäußert und vorgebracht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger der Stadt Brüel im Rahmen der Offenlage bzw. Trägerbeteiligung nach § 3(2) BauGB bzw. § 4(2) BauGB wurden durch die Stadtvertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am die Abwägung zu den Stellungnahmen zum Bebauungsplan. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Stadtvertretung am wurde der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes gefasst und die beigefügte Begründung und die Umweltunterlagen gebilligt.

Aufstellungsbeschluss:	25.09.2019
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	19.08.2019- 13.09.2019
Frühzeitige Behördeninformation:	ab 21. KW 2019
Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss:
Offenlage: -
Abwägungsbeschluss:
Satzungsbeschluss:

aufgestellt:	18.05.2018
fortgeschrieben:	15.02.2019
	11.04.2019
	13.05.2020

Brüel,.....
(Ort, Datum)

Liese
(Bürgermeister)

.....
(Siegel)

Anlage 1

Zeichnerische Änderungen in der Planzeichnung	
Bau- block	Änderung
-	Aktualisierung der Plangrundlage (Darstellung der aktuellen Flurstücksgrenzen und des vorhandenen Gebäude- und Anlagenbestandes gem. Vermessung bzw. nachrichtlicher Übernahme)
-	Einarbeiten der Inhalte der Originalsatzung sowie der 1.-4. Änderung des Bebauungsplanes
-	Anpassung der Schutzgebiete im Plangebiet bzw. im Umfeld an den aktuellen Verlauf (Schutzzone für Grundwasser Zone III und Landschaftsschutzgebiet L50b)
-	Nachrichtliche Übernahme von vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen (SW, RW, Gas) gem. den vorliegenden Leitungsauskünften
-	Anpassung der Verkehrsflächen an die Erfordernisse der künftigen Nutzungen im Plangebiet und an das Verkehrskonzept vom 11.2.20
-	Anpassung der Zuordnung der Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen an die künftigen Nutzungen im Plangebiet (Zuordnung für Baublöcke 2, 8, 9, 11 entfällt-künftig Einzelhausbebauung, daher Realisierung der notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken)
-	Anpassung der Nutzungsschablonen und der Regelprofile an die Inhalte der 5. Änderung
2	Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen (vorhandene Fernwärmestation) westlich des Baufeldes 2 Ausweisung eines WR-Gebietes für Einzel- und Doppelhausbebauung in Baublock 2 (vorher WR-Gebiet mit Bestand Wohnblock, mittlerweile zurückgebaut)
5	Ausweisung des östlichen Teils des WR-Gebietes des ehem. Baublockes 5 als WR-Gebiet für Einzelhausbebauung, daraus folgend Trennung in Baublock 5 und 22
5,6,7	Anpassung der Baugrenzen an die Bestandsbauung

4,5,6,7	Ausweisung von Stellplätzen zwischen Baugrenze und Zuwegung
8,9	Ausweisung eines WR-Gebietes für Einzel- und Doppelhausbebauung in Baublock 8 und 9 (vorher WR-Gebiet ohne Festsetzung der Hausform)
10	<p>Umwandlung des nördlichen Baufeldes des ehem. Baublockes 10 in eine öffentliche Grünfläche</p> <p>Herausnahme der mittleren Baufelder aus dem ehem. Baublock 10, daraus folgend Trennung in Baublock 10, 10A und 21</p> <p>Ausweisung einer Fläche für Gemeinschaftsgaragen westlich des Baublockes 10A und Anpassung der Baugrenze</p> <p>Ausweisung einer Fläche für Stellplätze nördlich des Baublockes 10A</p> <p>Ausweisung eines WR-Gebietes für Einzel- und Doppelhausbebauung in Baublock 21 (vorher WR-Gebiet für Reihenhausbebauung), hier Entfall der Festsetzung der Hauptfirstrichtung</p> <p>Ausweisung von temporären Aufstellflächen für Müllbehälter am Tag der Entsorgung an der Anliegerstraße B für die Grundstücke in Baublock 21</p> <p>Umwandlung der Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen südlich des Blockes 10 in eine öffentliche Grünfläche</p>
11	<p>Ausweisung eines WR-Gebietes für Einzel- und Doppelhausbebauung in Baublock 11 (vorher WR-Gebiet für Reihenhausbebauung), hier Entfall der Festsetzung der Hauptfirstrichtung</p> <p>Ausweisung von temporären Aufstellflächen für Müllbehälter am Tag der Entsorgung an der Anliegerstraße B (A bzw. B)</p>
12	Vergrößerung des WR-Gebietes in Baublock 12 um ca. 2,5m in nördliche Richtung und Anpassung der Baugrenze zur Sicherung der Bebaubarkeit
13	<p>Umwandlung des südlichen Teils der öffentlichen Grünfläche nördlich des Baufeldes 13 in private Grünflächen</p> <p>Entfall der Festsetzung „Spielplatz“ auf der verbleibenden öffentlichen Grünfläche</p>

17	<p>Vergrößerung des WR-Gebietes in Baublock 17 um ca. 5m in westliche Richtung und Anpassung der Baugrenze zur Sicherung der Bebaubarkeit</p> <p>Entfall der Festsetzung „Spielplatz“ auf der öffentlichen Grünfläche an der Plangebietsgrenze nördlich des Baublockes 17</p>
18	<p>Entfall des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Baublock 18, daraus resultierend durchlaufende Baugrenze</p> <p>Ausweisung der ehem. Fläche für Versorgungsanlagen (Zisterne) östlich des Baublockes 18 als öffentliche Grünfläche</p> <p>im Verlauf der Gasleitung westlich des Baublockes 18 Ausweisung von 2 öffentlichen Grünflächen bzw. öffentlicher Verkehrsfläche als Zufahrt (vorher Teil der jetzt in der Breite reduzierten Anliegerstrasse B(C))</p>
19	<p>Anpassung der Baugrenze im nördlichen Baufeld des Baublockes 19 gem. Zustimmung vom 21.03.2013 zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes</p> <p>Umwandlung einer Teilfläche des WR-Gebietes südlich der Wendeanlage in eine private Grünfläche, daraus folgend Anpassung der Baugrenzen in den umliegenden Baufeldern des Baublockes 19</p>
21	sh. 10
22	sh. 5
23	Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in ein WR-Gebiet für Einzelhausbebauung
Änderungen des Satzungstextes und der Planzeichenverordnung	
	Umstrukturierung der textlichen Festsetzungen und Änderung gem. den Inhalten der 5. Änderung
	Umstrukturierung und Anpassung der Planzeichenerklärung gem. PlanzVO und Änderung gem. den Inhalten der 5. Änderung
	Aktualisierung der Rechtsgrundlagen



Lizenz: Umwelt & Planung
© GeoBasis-DE/M-V 2020

Legende

- Geltungsbereich B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" (Originalsatzung)
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" (5. Änderung)

BESTAND

Biotoptypen (nach LUNG 2013) in Änderungsbereichen

- Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- Acker
- Gebüsch trocken warmer Standorte
- Parkplatz, versiegelte Freifläche
- Ruderale Pionierflur
- Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation
- Ruderaler Kriechrasen
- Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbau
- jüngerer Einzelbaum
- * Offenboden in Vegetation (DGV Zusatzcode)/kleinflächige Entwicklung von Ruderalisiertem Sandmagerrasen (TMD)

B-Plan außerhalb der Änderungsbereiche
(nachrichtliche Übernahme)

- Reines Wohngebiet (WR)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen öffentlich und privat
- Ver- und Entsorgungsanlage
- Baumpflanzungen (ohne Prüfung)
- Wasserschutz (Grundwasser GW III)

Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet (LSG)

PLANUNG

- Reines Wohngebiet (WR)
- Baugrenze
- Grünflächen öffentlich und privat
- Ver- und Entsorgungsanlage
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlage
- Gehölzfällungen
- Kompensationsmaßnahmen A 1 und A 2 (s. Text)

Maßnahmen Schutz/Vermeidung/Minimierung

- Einzelstammschutz (2 m hohe Bohlen) von Bäumen im Umfeld von 1,5 m zum Bauvorhaben während der Bautätigkeiten.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gehölze im Wurzelraum, Stamm und Krone
- Fäll- und Rodungsarbeiten, Entfernen der Vegetationsdecke im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar.
- Abschnittsweise Abfangen der Zauneidechse vor Erschließungsbeginn durch geeignetes Fachpersonal.
- Anlage einer freiwachsenden zweireihigen Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten.
- Herstellen einer geeigneten Ausgleichsfläche für Zauneidechsen und Bodenbrüter, Umsiedeln der Zauneidechse durch geeignetes Fachpersonal.

ENTWURF

5. Änderung B-Plan Nr. 2 der Stadt Brühl "Wohngebiet Mühlenberg" (Landkreis Ludwigslust-Parchim)

- UMWELTBERICHT -

Bestand und Planung

Fachplaner:



Dipl.-Ing. Babette Lebahn
Am Mühlensee 9
19065 Pinnow OT Godern

Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer
Wokrenter Weg 3 a
18239 Heiligenhafen

Auftraggeber:

Stadt Brühl
über Amt Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 1
19406 Sternberg
über
Architekten und Stadtplaner
Stutz & Winter
Mecklenburgstraße 13
19053 Schwerin

	Datum:	Name:	Name:
Bearbeitung	01 - 04/ 2019	B. Lebahn	B. Schoppmeyer
Zeichnung	02 - 04/ 2019	B. Lebahn	B. Schoppmeyer
Prüfung	05/2020	B. Lebahn	B. Schoppmeyer

Maßstab: 1: 2.000

Anzahl der Karten: 1
Karte:

1

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der Stadt Brüel *Landkreis Ludwigslust-Parchim*



Verfahrensträger

Stadt Brüel
Amt Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 1
19406 Sternberg

Auftraggeber

Architekten und Stadtplaner
Stutz & Winter
Mecklenburgstraße 13
19053 Schwerin

Auftragnehmer



Umwelt
& Planung
Bürogemeinschaft
Brit Schoppmeyer
Babette Lebahn

Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer
Wokreter Weg 3 a
18239 Heiligenhagen

14.05.2020

.....
Handwritten signature of Brit Schoppmeyer in blue ink.

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	3
2	Methodik.....	4
3	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen.....	6
3.1	Untersuchungsgebiet	6
3.2	Beschreibung des Vorhabens	8
3.3	Relevante Projektwirkungen	9
3.3.1	Baubedingte Wirkfaktoren / potentielle Beeinträchtigungen	9
3.3.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren / potentielle Beeinträchtigungen	9
3.3.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren / potentielle Beeinträchtigungen	9
4	Bestandsdarstellung sowie Abprüfen der Verbotstatbestände.....	9
4.1	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	9
4.1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	9
4.1.2	Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	10
4.2	Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie	16
5	Maßnahmen.....	25
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung	26
5.2	Ausgleichsmaßnahme	28
5.3	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme	29
6	Zusammenfassung	31

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Prüfschritte der Verbotstatbestände nach Froelich & Sporbeck 2010.....	5
Abbildung 2:	Schematische Darstellung zur Lage des B-Planes Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg", Quelle: http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/ , 22.03.2019.....	6
Abbildung 3:	Ruderales Pionierfluren und Siedlungsgehölze im Bereich einer Änderungsfläche des B-Planes Nr. 2, 09.05.2018.	7
Abbildung 4:	Trockenwarme Gebüsche in Bereichen mit Offenboden in der Vegetation und kleinflächiger Entwicklung von Ruderalisiertem Sandmagerrasen im Osten des Geltungsbereiches, 06.06.2018.	7
Abbildung 5:	Im B-Plan ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit dichten Grasbeständen im Süden des UG, 09.05.2018.....	8
Abbildung 6:	Nachweisbiotope der nach Anhang IV geschützten Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>), 09.05.2018.	13
Abbildung 7:	Mehlschwalbenkolonie und davon profitierender Haussperling an der Giebelseite eines Wohnblocks, 06.06.2018.	23

Anlagen:

Anlage 1	Karte 1 Brutvögel/Reptilien und Ausgleichsmaßnahmen (A _{AFB1} /CEF _{AFB1})
----------	---

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" beabsichtigt die Stadt Brüel die städtebauliche Ordnung und planungsrechtliche Umorientierung der großräumig vorhandenen unbebauten und nicht vermarktungsfähigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Die vorgesehene Reihenhausbebauung ließ sich in den letzten 20 Jahren nicht vermarkten. Mit der Umwidmung der Freiflächen hin zu Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücken reagiert die Stadt auf die nachwachsende Anfrage auf individuellen Wohnungsbau.

Hiermit verbunden, ist die Überbauung und Beanspruchung von bislang ungenutzten Grundflächen. Die unbebauten Änderungsbereiche innerhalb des rechtskräftigen B-Planes liegen seit mehreren Jahren brach.

Aufgrund des vorhandenen Biotopbestandes wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von April bis Juli 2018 Erfassungen der Brutvögel und Reptilien vorgenommen. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potenzialabschätzung.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grundflächen entstehen gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 12 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V¹) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere neben dem Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz.

Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) dient dazu, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen abzarbeiten, die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG²) ergeben, mit dem EU-rechtliche Vorschriften in nationales Recht umgesetzt werden.

Der AFB behandelt dabei im Wesentlichen die so genannten europarechtlich geschützten Arten. Hierbei handelt es sich um:

- europäische Vogelarten, d. h. alle wildlebenden europäischen Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie;
- alle Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie.

¹ GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ – NATSCHAG M-V) VOM 23. FEBRUAR 2010, GVOBL. M-V 2010, S. 66.

² GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSCHG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), GÜLTIG AB 01.03.2010.

2 Methodik

Zunächst wird geprüft, ob für planungsrelevante Arten ein Vorkommen im Wirkungsbereich des Vorhabens bekannt oder zu erwarten ist (Relevanzprüfung).

Ist das Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt oder wird von einem potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten ausgegangen, sind weitere Prüfschritte vorzusehen (s. Abb. 1).

Der AFB prüft Art für Art, ob bei einem Vorhaben mit einer Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote zu rechnen ist (s. Formblätter). Für diese Arten muss gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auch im Zuge eines Eingriffs oder Vorhabens die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Dazu muss falls erforderlich ein vorgezogener Ausgleich geschaffen werden. Dieser erfolgt in Form der so genannten CEF (continued ecological functionality) - Maßnahmen (s. Maßnahmenblätter).

Kann der Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auch durch CEF-Maßnahmen nicht vermieden werden, kann das Vorhaben nur nach einer vorherigen Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG stattfinden. Hierzu gehört zunächst die Ermittlung des aktuellen Erhaltungszustandes der betroffenen Arten. Es ist darzulegen, wie eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene vermieden werden kann. Hierzu müssen falls erforderlich FCS (favourable conservation status) - Maßnahmen festgelegt werden. Diese sind kompensatorische Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumsituation in Bezug auf die Populationen in der biogeografischen Region (FROELICH & SPORBECK 2010³).

³ FROELICH & SPORBECK (2010): LEITFADEN ARTENSCHUTZ IN MECKLENBURG-VORPOMMERN.

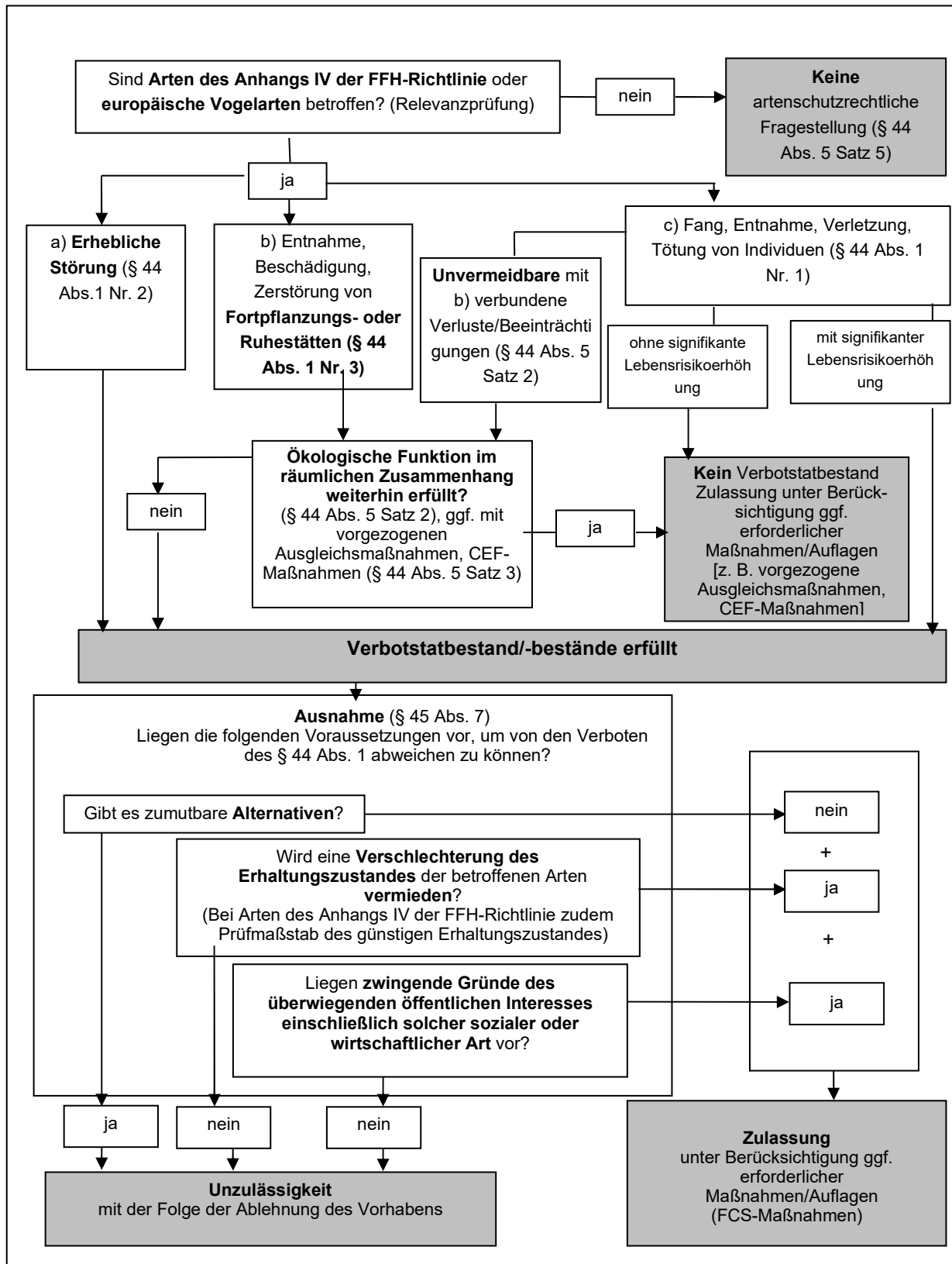


Abbildung 1: Prüfschritte der Verbotstatbestände nach Froelich & Sporbeck 2010.

3 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

3.1 Untersuchungsgebiet

Der B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlberg" mit einer Größe von etwa 14,7 ha umfasst diverse Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Brüel. Das Untersuchungsgebiet (UG) für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag umfasst die Änderungsflächen innerhalb des B-Planes (s. Abb. 2). Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Brüel westlich der B 192. Im Norden und Westen des UG schließen Wohnbauflächen an. Im Süden und Osten grenzen Ackerflächen an den Geltungsbereich. Im Bereich der Änderungsflächen ist eine sukzessive Entwicklung mit Aufwuchs von Pioniergehölzen und Stauden zu verzeichnen (s. Abb. 3). Punktuell stocken Siedlungsgehölze als auch Gebüsch trockenwarmer Standorte zwischen den bestehenden Wohnblöcken (s. Abb. 4). Das Gebiet wird durch asphaltierte Straßen und unversiegelte Zuwegungen erschlossen.

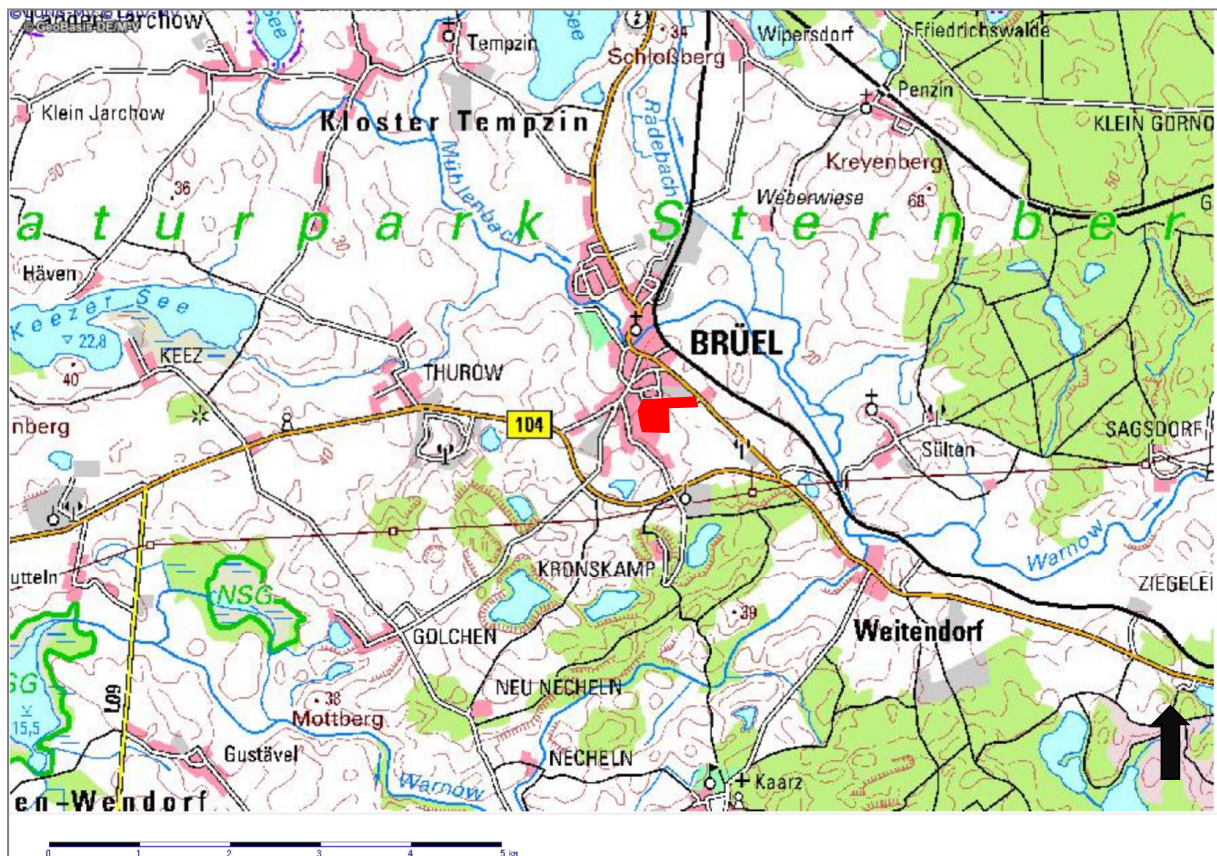


Abbildung 2: Schematische Darstellung zur Lage des B-Planes Nr. 2 "Wohngebiet Mühlberg",
Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>, 22.03.2019.



Abbildung 3: Ruderale Pionierfluren und Siedlungsgehölze im Bereich einer Änderungsfläche des B-Planes Nr. 2, 09.05.2018.



Abbildung 4: Trockenwarme Gebüsch in Bereichen mit Offenboden in der Vegetation und kleinflächiger Entwicklung von ruderalisiertem Sandmagerrasen im Osten des Geltungsbereiches, 06.06.2018.

3.2 Beschreibung des Vorhabens

Mit der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" beabsichtigt die Stadt Brüel die städtebauliche Ordnung und planungsrechtliche Umorientierung der vorhandenen unbebauten Freiflächen.

Es werden durch die Änderung von Wohnbauflächen hauptsächlich Ruderalfluren im Siedlungsbereich beansprucht. Bei einer Überbauung unter der Berücksichtigung der max. GRZ einschließlich Überschreitung von 0,53 werden bis zu 10.872 m² vollversiegelt.

Mit der Erschließung des Plangebietes ist die Beseitigung großflächiger Ruderal- und Pionierfluren verbunden. Gehölzfällungen können nicht vollständig vermieden werden. Innerhalb des Plangebietes ist die Rodung von etwa 5.400 m² unvermeidbar.



Abbildung 5: Im B-Plan ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit dichten Grasbeständen im Süden des UG, 09.05.2018.

3.3 Relevante Projektwirkungen

Potenzielle Umweltauswirkungen des Vorhabens sind im Hinblick auf die Betroffenheit relevanter Arten und ihrer Erheblichkeit zu prüfen. Dabei wird zwischen bau-, betriebs- und anlagebedingten Wirkfaktoren unterschieden. Die Relevanz der jeweiligen Wirkfaktoren ist im Rahmen des AFB für die einzelnen Arten zu ermitteln (s. Formblätter). Die durch das Vorhaben potenziell auftretenden Wirkfaktoren werden nachfolgend kurz dargestellt:

3.3.1 Baubedingte Wirkfaktoren / potentielle Beeinträchtigungen

- Anlage von Baustraßen, Baustraßeneinrichtungen und Baufeldern führt potenziell zur Zerstörung bzw. zum Verlust von Habitaten
- Zerstörung von Habitaten durch Rodung von Gehölzen, Entfernen der Vegetationsdecke
- Lärmimmissionen (akustische Reize)
- Lichtimmissionen und andere visuelle Reize
- Erschütterungen und Bodenverdichtungen durch Baumaschinen
- Schadstoff- und Geruchsmissionen durch Baumaschinen

3.3.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren / potentielle Beeinträchtigungen

- dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Boden bzw. Biotopen führt potenziell zur Zerstörung bzw. zum Verlust von Habitaten
- Veränderung der Vegetationsdecke durch Geländeplanierung

3.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren / potentielle Beeinträchtigungen

- mögliche Tötung von Individuen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
- akustische Störungen durch erhöhte Nutzungsintensität als Wohngebiet
- visuelle Störwirkungen durch Lichtimmissionen (Straßen- bzw. Gebäudebeleuchtung)

4 Bestandsdarstellung sowie Abprüfen der Verbotstatbestände

4.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Jahr 2018 wurde im Plangebiet eine Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt (s. Umweltbericht zum B-Plan, Anlage 1 Bestand & Planung).

Beansprucht werden größtenteils ruderale Kriechrasen und Pionierfluren, hier dominieren Landreitgras, Wilde Möhre und andere Stauden. Neben typischen Siedlungsgehölzen wie Schneebeere, Spierstrauch, Flieder und Fichten stocken auch Pioniergehölze wie Weide, Sandbirke und Kiefer auf den Änderungsflächen.

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Biotoptypenkartierung keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.

4.1.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Säugetiere

Im Rahmen der Begehungen im Jahr 2018 wurden vorhandene Biotop- und Habitatstrukturen erfasst. Im Ergebnis konnte das potenzielle Vorkommen für einen Großteil planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Nachfolgend werden lediglich die relevanten Artengruppen behandelt.

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 1 Satz 1 BArtSchV besonders geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Das Vorkommen der Artengruppe im UG wurde anhand einer Potenzialabschätzung geprüft.

Quartiere und Jagdlebensräume

Die Raumnutzung der meisten Arten lässt sich anhand der Biotopstrukturen ableiten. Nach SKIBA 2003 werden linienförmige Habitate, Gewässer oder Brachen in der Regel zum Ausflug der meisten Arten (Breitflügel-, Zwerg-, Rauhaut-, Mückenfledermaus u. a.) sowie als Jagdhabitate genutzt.

Eine Ausnahme bildet der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*), welcher anders als die meisten Arten auch in der freien Feldflur in größeren Höhen jagt (BEHR & HELVERSEN 2006⁴).

Potenzielle Jagdlinien verlaufen entlang linearer Gehölzstrukturen wie der Siedlungshecken und Gehölzgruppen (s. Abb. 3). Zudem wird auch der Siedlungsraum mit Gebäudebestand auf der Suche nach Insekten angefliegen. Diese Lebensräume bieten aufgrund der ausgeprägten Durchgrünung des Plangebietes optimale Jagdmöglichkeiten für viele gehölz- und gebäudebewohnende Fledermausarten.

Wochenstuben und Winterquartiere sind die zentralen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse. Eine Beschädigung oder Zerstörung von regelmäßig besetzten Wochenstuben und Winterquartieren löst im Regelfall einen Verbotstatbestand aus. Bleibt jedoch die ökologische Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang erhalten, löst der Verlust einzelner Teilhabitate keinen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen aus (vgl. Sonderregelungen des § 44 (5) BNatSchG für Eingriffsvorhaben).

Einschränkend ist zu berücksichtigen, dass einige Fledermausarten Quartiere temporär oder diskontinuierlich besiedeln oder sie häufig wechseln können. Zudem können kleinste Spalten und Nischen, die trotz sorgfältigen Kontrollen nicht zu erkennen sind, Quartiermöglichkeiten bieten. Der Aussagekraft einer Quartierkontrolle sind damit methodisch Grenzen gesetzt. Sie sind jedoch die einzige adäquate Möglichkeit, Aussagen über die Betroffenheit potenzieller Reproduktionsquartiere zu machen.

Das Vorkommen von Fledermausquartieren im vorhandenen Gebäude- und älteren Gehölzbestand ist nicht auszuschließen. Der Gebäudebestand außerhalb der Änderungsbereiche bleibt bestehen. Die zu rodenden Gehölze im UG bieten nur sehr wenige Quartiermöglichkeiten.

Lediglich einige ältere Weiden im südlichen Plangebiet weisen Habitatstrukturen für eine temporäre Quartiersnutzung auf.

⁴ BEHR, O. & O. VON HELVERSEN (2006): GUTACHTEN ZUR BEEINTRÄCHTIGUNG IM FREIEN LUFTRAUM JAGENDER UND ZIEHENDER FLEDERMÄUSE DURCH BESTEHENDE WINDKRAFTANLAGEN. WIRKUNGSKONTROLLE ZUM WINDPARK „ROßKOPF“(FREIBURG I. BR.) IM JAHRE 2005. - UNVERÖFF. GUTACHTEN.

Im folgenden Formblatt⁵ werden die relevanten gehölbewohnenden Fledermausarten in Gruppen zusammengefasst und auf die Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG geprüft.

Artengruppe: Baumbewohnende Fledermäuse Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>), Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>), Rauhautfledermäuse (<i>Pipistrellus nathusii</i>), Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>), Fransenfledermaus (<i>Myotis natterii</i>) u. a.
Schutzstatus: <input checked="" type="checkbox"/> FFH-Richtlinie Anhang IV <input type="checkbox"/> europäische Vogelart gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
Bestandsdarstellung
Kurzbeschreibung Biologie/Verbreitung in M-V Die Arten besiedeln hauptsächlich baumhöhlen- und altholzreiche Waldgebiete im Flachland sowie altholzreiche Parkanlagen oder Einzelbäume in Siedlungen. Die Arten sind in ganz Deutschland heimisch und in M-V weit verbreitet. Beim Großen Abendsegler ist ein Abwärtstrend der Populationen zu beobachten. Als Jagdgebiete werden vorzugsweise Waldränder, Gewässerufer, Wasserflächen von Fließ- und Stillgewässer und Hecken genutzt.
Vorkommen im PG <input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich Potenzielle Jagdlinien innerhalb des UG liegen im Siedlungsraum und entlang von linearen Gehölzstrukturen. Geeignete Quartierbäume zur temporären Nutzung durch Fledermäuse bilden wenige Einzelbäume im UG.
Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen <input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entwickeln V_{AFB1}: Fäll- und Rodungsarbeiten, Entfernen der Vegetationsdecke im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar. Mit der Vermeidungsmaßnahme V_{AFB1} können Verbotstatbestände vermieden werden.
Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahmen, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt) Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch anlagebedingte Beeinträchtigungen <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Um potenzielle Störungen oder gar die Tötung von Individuen zu vermeiden, sind die Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Reproduktionsphase) durchzuführen.
Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten <input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population <input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Unter Einhaltung einer Fällzeitenregelung können baubedingte Störungen vermieden werden. Die Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Zwischen- und Sommerquartiernutzung.
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten <input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> Ökologische Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Um potenzielle Störungen oder gar die Tötung von Individuen zu vermeiden, sind die Fäll- und Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Reproduktionsphase) durchzuführen.

⁵ FROELICH & SPORBECK (2010): LEITFADEN ARTENSCHUTZ IN MECKLENBURG-VORPOMMERN, FORMBLATT FÜR TIERART DES ANHANG IV FFH-RICHTLINIE.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. mit Abs. 5 BNatSchG

treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Durch eine Fällzeitenregelung (Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Reproduktionsphase im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar) können baubedingte Störungen unvermeidbarer Fällungen vermieden werden.

Beeinträchtigungen der Fledermäuse durch bau- oder anlagebedingte Lichtimmissionen sind artspezifisch zu beurteilen. Da dieser Aspekt jedoch für die wenigsten Arten untersucht wurde ist eine artspezifische Beurteilung schwierig.

Bekannt ist, dass insbesondere einige Waldfledermausarten wie Bechstein-, Fransen-, Bartfledermäuse, Maus- und Langohren sowie auch Hufeisennasen Licht meiden, da sie sich durch Licht gestört fühlen bzw. einem höheren Prädationsdruck, z. B. durch Nachtgreifvögel, ausgesetzt sein könnten.⁶

Die Baustelle, zur Erschließung der Änderungsbereiche, wird nicht als Durchlaufbetrieb unterhalten (keine durchgehenden Nacharbeiten/Beleuchtung). Bei der Ausrichtung von Straßenbeleuchtung, ist darauf zu achten das die Lichtquelle den Bodenbelag und nicht die umliegenden Gehölzstrukturen anstrahlt. Die Lichtquelle bleibt dadurch verdeckt, Störungen der Jagdhabitats können vermieden werden.

Zudem ist kein Weißlicht sondern warmes Licht ohne Blauanteil im Lichtspektrum zu verwenden, um ein künstliches Anziehen von Insekten in großen Mengen zu verhindern⁷.

Im vorliegenden Fall können unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (V_{AFB1}) Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG vermieden werden.

Mittels fledermausfreundlichem Lichtmanagement sind zudem keine anlagebedingten Beeinträchtigungen der Fledermäuse zu erwarten.

Reptilien

Das Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Reptilien wurde anhand von sechs Begehungen im UG überprüft. Im Ergebnis der Kartierungen von April bis Juli 2018 wurde das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) bestätigt. Bereits während einer Begehung Mitte Oktober 2017 konnte für einen Teilbereich des UG die Art erfasst werden.

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Die Art ist in der Wahl ihrer Lebensräume recht anspruchslos. Zauneidechsen besiedeln Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben, Wildgärten und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Totholz und Steine aber auch lückig bewachsene versiegelte Flächen dienen der Art als Sonnenplatz.

Zur Eiablage werden lockere Böden in wärmeren Südhängen bevorzugt. In Mecklenburg-Vorpommern kommt die Art zwar flächendeckend, aber überwiegend in geringer Dichte vor⁸.

⁶ Brinkmann, R., Biedermann, M., Bontadina, F., Dietz, M., Hintemann, G., Karst, I., Schmidt, C., Schorcht, W. (2012): Planung und Gestaltung von Querungshilfen für Fledermäuse. – Eine Arbeitshilfe für Straßenbauvorhaben im Freistaat Sachsen. Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, 116 Seiten.

⁷ Mündliche Zuarbeit Amt für Stadtgrün vom 04.12.2018.

Nachweise der Art konnten durch Sichtbeobachtungen unter gezieltem Ansteuern potenzieller Habitatstrukturen erbracht werden. Im Ergebnis der Begehungen wurde die Art mit wenigen Ausnahmen (stark bewachsene Bereiche, versiegelte Freiflächen) im gesamten Plangebiet nachgewiesen.

Neben lückig bewachsenen Flächen im östlichen UG werden auch dichte mit Landreitgras bewachsene Bereiche von der Zauneidechse besiedelt. Die erhöhten Sichtbeobachtungen in locker bewachsenen Bereichen erklären sich durch die gute Einsehbarkeit solcher Flächen. Auch die Flächen für Nebenanlagen oder Parkplätze auf nicht versiegelten Bereichen waren regelmäßig Nachweisstandorte der Zauneidechse. Die Tiere nutzen die offenen, besonnten Sandbereiche und Abbruchkanten ehemals angeschütteter Bereiche zur Eiablage. Diese als auch vorhandene Nagerbauten in Verbindung mit einer guten Nahrungsdecke im Bereich der Stauden bieten der Art optimale Habitatbedingungen (s. Abb. 4, 5).

Mit dem Nachweis der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Zauneidechse im Gebiet sind, ungeachtet der bereits bestehenden, umliegenden Wohnbaunutzung, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen abzarbeiten.



Abbildung 6: Nachweisbiotope der nach Anhang IV geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*), 09.05.2018.

⁸ Steckbrief *Lacerta agilis* BAST & WACHLIN NACH ELLWANGER, 2004.

Artengruppe: Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)
Schutzstatus:
<input checked="" type="checkbox"/> Anhang IV FFH-Richtlinie <input type="checkbox"/> europäische Vogelart gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
Bestandsdarstellung
Kurzbeschreibung Biologie/Verbreitung in M-V
Die Zauneidechse besiedelt eine Vielzahl von trockenwarmen Biotopen (z. B. Dünen, Heideflächen, Brachflächen, aufgelassene Kiesgruben und Waldränder), die reich strukturiert mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, Gehölzen, verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren ausgestattet sind. Nach Beendigung der Winterruhe verlassen die tagaktiven Tiere ab März bis Anfang April ihre Winterquartiere. Die Paarungszeit beginnt meist gegen Ende April/Anfang Mai. Die Eiablage erfolgt vorwiegend im Verlauf des Juni oder Anfang Juli, seltener bereits Ende Mai oder noch bis Ende Juli. Die jungen Eidechsen schlüpfen von August bis September. Während ein Großteil der Jungtiere noch bis Mitte Oktober (zum Teil bis Mitte November) aktiv ist, suchen die Alttiere bereits von Anfang September bis Anfang Oktober ihre Winterquartiere auf. ⁹
In M-V kommt die Art zwar flächendeckend, aber überwiegend in geringer Dichte vor. Während im östlichen Landesteil die Unterart (<i>L. a. argus</i>) dominiert, beginnt in Westmecklenburg das Vorkommensgebiet der Nominatform (<i>L. a. agilis</i>). In M-V hat die Zauneidechse langfristig erhebliche Bestandseinbußen hinnehmen müssen. Dadurch hat die Isolation der Bestände stark zugenommen.
Vorkommen im UG
<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich
Nachgewiesene Habitate bieten die ruderalen Kriechrasen und Pionierfluren im gesamten UG. Die Tiere besetzen alle Offenlandstandorte mit Ausnahme der Gehölzflächen (Baum- und Strauchhecken zzgl. Schattenwurf).
Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
<input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entwickeln
V_{AFB 2} Abschnittsweise Abfangen vor Erschließungsbeginn durch geeignetes Fachpersonal.
CE_{AFB1} Herstellen einer geeigneten Ausgleichsfläche für Zauneidechsen und Bodenbrüter, Umsiedeln der Zauneidechse durch geeignetes Fachpersonal.
Mit der Vermeidungsmaßnahme V _{AFB2} können baubedingte Beeinträchtigungen vorkommender Zauneidechsen weitestgehend vermieden werden. Mit der Überbauung/Zerstörung von nachweislichen Habitaten der Art wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme notwendig. Hierzu erfolgt die Herstellung und Entwicklung einer geeigneten Ausgleichsfläche direkt angrenzend zum Plangebiet (CE _{AFB1}).
Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG
Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahmen, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)
Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch anlagebedingte Beeinträchtigungen
<input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt
<input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt
Vorhabenbedingte Störungen können durch die Maßnahme V _{AFB2} weitestgehend vermieden werden. Vor Erschließungsbeginn werden die Tiere abgefangen, anschließend erfolgt das Umsiedeln der Tiere auf eine <u>nachweislich</u> geeignete Ausgleichsfläche (CE _{AFB1}). Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu protokollieren.
Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG
Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten
<input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
<input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
Vorhabenbedingte Störungen können durch die Maßnahme V _{AFB2} weitestgehend vermieden werden. Vor Erschließungsbeginn werden die Tiere abgefangen, anschließend erfolgt das Umsiedeln der Tiere auf eine <u>nachweislich</u> geeignete Ausgleichsfläche (CE _{AFB1}). Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu protokollieren.

⁹ Steckbrief *Lacerta agilis* BAST & WACHLIN NACH ELLWANGER, 2004.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG	
Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten	
<input checked="" type="checkbox"/>	Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt
<input type="checkbox"/>	Ökologische Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt
Vorhabenbedingte Störungen können durch die Maßnahme V _{AFB2} weitestgehend vermieden werden. Vor Erschließungsbeginn werden die Tiere abgefangen, anschließend erfolgt das Umsiedeln der Tiere auf eine <u>nachweislich</u> geeignete Ausgleichsfläche (CEFAFB1). Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu protokollieren.	
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände	
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. mit Abs. 5 BNatSchG	
<input checked="" type="checkbox"/>	treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
<input type="checkbox"/>	treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)
Mit der Vermeidungsmaßnahme V_{AFB2} können baubedingte Beeinträchtigungen vorkommender Zauneidechsen weitestgehend vermieden werden. Mit der Überbauung/Zerstörung von nachgewiesenen Habitaten der Zauneidechse wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme notwendig. Hierzu erfolgt die Herstellung und Entwicklung einer geeigneten Ausgleichsfläche auf 12.130 m² auf einer direkt angrenzenden Grün- und Ackerfläche (CEFAFB1).	

Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Vorgesehen ist die Herstellung und Entwicklung einer Ausgleichsfläche auf etwa 12.130 m². Während die im Jahr 2018 mäßig besetzte Grünfläche im Süden des Plangebietes (3.300 m²) kurzfristig als Zauneidechsenhabitat zu entwickeln ist, muss die angrenzende Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m² über mehrere Jahre als geeignetes Brutvogel- und Reptilienhabitat ausgebildet werden. Die Entwicklungsdauer bei der Ackerfläche liegt bei etwa 2 bis 3 Jahren. Sobald diese Flächen besatzfähig sind, werden die Tiere auf diese Flächen umgesiedelt (CEFAFB1).

Die Änderungsflächen werden nicht gleichzeitig bebaut, sodass die Bereiche über mehrere Jahre hin abzufangen sind. Hierzu werden temporäre Reptilienschutzzäune um die jeweilige Änderungsfläche errichtet. Der Abfang der Tiere erfolgt durch fachkundiges Personal per Hand- und Kescherfang ab Mitte/Ende April bis spätestens Ende Mai vor Eiablage und danach bis keine relevanten Nachweise von Individuen mehr geführt werden.

Die Tiere sind ohne Zwischenhälterung auf die geeigneten Ausgleichsflächen zu verbringen, diese ist vorab zu umzäunen um ein Zurückwandern in die Baubereiche zu verhindern. Der bewachsene Oberboden der Änderungsbereiche ist nach Ende der Brutzeit/nach Abfang der Zauneidechse dünnflächig abzuschleppen und von geeigneten Strukturen/Verstecken zu beräumen um eine Wiederbesiedlung der Flächen zu vermeiden (V_{AFB2}).

Vorgesehen ist die Anlage einer freiwachsenden Hecke mit standortgerechten Laubgehölzen im Osten der Flächen (A_{AFB1}) und die Anlage von Lesestein- und Reisighaufen. Die Flächen sind dauerhaft als strukturreiche Halboffenlandschaft zu entwickeln. Hierzu ist eine regelmäßige abschnittsweise Mahd der Offenlandbereiche zu gewährleisten. Für die Ausgleichsfläche erfolgt eine dingliche Sicherung durch Eintragung in das Grundbuch.

Der gesamte Maßnahmenablauf (V_{AFB2}; CEFAFB1, A_{AFB1}) ist durch die ökologische Baubegleitung (öBB) zu protokollieren. Aufgabe der öBB ist die Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen einschließlich der Vermeidungs-, Verminderungs- und Artenschutz-Maßnahmen.

Zwischenergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde auf Anfrage auszuhändigen, zusammenfassend sind nach Abschluss der Fangmaßnahme; der Flächenherstellung und der Umsiedlung Endberichte anzufertigen.

Amphibien

Die Beurteilung des UG als Lebensraum bzw. Wanderkorridor erfolgte über eine Abschätzung der vorhandenen Strukturen.

Das Vorkommen der **Wechselkröte** (*Bufo viridis*) beschränkt sich auf ephemere Kleingewässer aber auch Regenrückhaltebecken an Autobahntrassen, Schönungs-, Klär- und Sickerteiche, Absetzbecken und Spülfelder, werden von der Art genutzt.

Die **Kreuzkröte** (*Bufo calamita*) bevorzugt flache, schnell erwärmte, meist nur temporär wasserführende und damit prädatorenarme Wasseransammlungen als Laichgewässer. Sie zählt auch zu den Pionierarten in Kleingewässern, z. B. in Tagebaurestlöchern oder in aufgelassenen Kiesgruben. Die Kreuzkröte ist besonders durch die fortschreitende Intensivierung der Landwirtschaft sowie ausbleibende Frühjahrsniederschläge bedroht (SCHNEEWEIß et al. 2004¹⁰).

Eingriffe in Laichgewässer von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Amphibienarten werden ausgeschlossen, da im Bereich der Änderungsflächen sich keine temporären oder gar permanenten Standgewässer befinden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Populationen können aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden.

Libellen

Von den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten fünf Libellenarten sind im UG aufgrund fehlender Habitate keine zu erwarten. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

Käfer

Altholzbestände mit hohem Totholzanteil sind Lebensraum von Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*). Breitrand (*Dytiscus latissimus*) und Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) besiedeln Standgewässer. Die im Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgeführten vier Käferarten finden im UG keine geeigneten Habitate.

Tag- und Nachtfalter

Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind in Mecklenburg drei Schmetterlingsarten zu berücksichtigen. Das Vorkommen der Arten kann aufgrund fehlender Habitatrequisiten innerhalb des UG ausgeschlossen werden. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG tritt nicht ein.

4.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Für das gesamte UG wurde im Jahr 2018 eine Brutvogelkartierung mit vier Begehungen von April bis Juli 2018 vorgenommen. Die Erfassungen sind angelehnt an die Methode der "gruppierten Registrierung" nach OELKE (1968). Es erfolgte eine Revierkartierung nach SÜDBECK et al. (2005). Die Kartierungen erfolgten durch Verhören der artspezifischen Gesänge, über Sichtbeobachtungen, Revieranzeigen, Fütterung etc.. Im Ergebnis wurde eine Revierkarte nachgewiesener Brutvögel angelegt (s. Anlage 1).

¹⁰ SCHNEEWEIß, N., KRONE, A., BAIER, R. (2004): Rote Listen und Artenlisten der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) des Landes Brandenburg. – Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 13(4): Beilage, 35 S.

Im Gebiet ist eine mittlere Artenvielfalt, aufgrund des Wechsels ruderaler Staudenfluren mit Strauch- und Baumhecken, zu verzeichnen. Aus der Revierverteilung ist ersichtlich, dass sich die Vorkommen von Brutvogelrevieren auf die Gehölzstrukturen und Gebäude konzentrieren. Der erhöhte Prädatorendruck durch Hauskatzen und zusätzliche Störungen der un bebauten Freiflächen würden das geringe Vorkommen von Bodenbrütern im UG erklären. Insgesamt konnten 19 Brutvogelarten innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes als auch 14 regelmäßige Nahrungsgäste nachgewiesen werden (s. Tab. 2 und 3).

In den nachfolgenden Formblättern werden die im UG vorkommenden europäischen Vogelarten beschrieben und die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. die naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen dem § 45 Abs. 2 BNatSchG geprüft.

Tabelle 2: Von April bis Juli 2018 nachgewiesene Brutvogelarten im UG.

Brutvogel	Standort Fortpflanzungsstätte nach LUNG MV 2011 (Angaben zu den in MV heimischen Vogelarten, 06. Mai 2011)	Reviere im UG	Rote Liste MV (2014)	Rote Liste Deutschland (2016)
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	Baum-, Gebüschbrüter	5	*	*
Blaumeise (<i>Cyanistes caeruleus</i>)	Höhlenbrüter	2	*	*
Bluthänfling (<i>Carduelis cannabina</i>)	Baum-, Gebüschbrüter	1	V	3
Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>)	Gebüschbrüter	1	*	*
Elster (<i>Pica pica</i>)	Baumbrüter	1	*	*
Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)	Bodenbrüter	außerhalb UG	3	3
Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)	höhere Krautschicht	1	V	V
Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>)	Baumbrüter	1	*	*
Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)	Baum-, Gebüschbrüter	1	*	*
Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>)	Gebäudebrüter	1	*	*
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	Höhlen-, Nischenbrüter	6	V	V
Klappergrasmücke (<i>Sylvia curruca</i>)	Gebüschbrüter	1	*	*
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	Höhlenbrüter	1	*	*
Mauersegler (<i>Apus apus</i>)	Gebäudebrüter	3	*	
Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>)	Gebäude- und Koloniebrüter	> 30	V	3
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia</i>)	Gebüschbrüter	2	*	*

Brutvogel	Standort Fortpflanzungsstätte nach LUNG MV 2011 (Angaben zu den in MV heimischen Vogelarten, 06. Mai 2011)	Reviere im UG	Rote Liste MV (2014)	Rote Liste Deutschland (2016)
<i>atricapilla</i>)				
Ringeltaube (<i>Luscinia megarhynchos</i>)	Baum-, Nischenbrüter	2	*	*
Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	Nischen-, Höhlen-, Bodenbrüter	1	*	*
Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	Nischen-, Gebüschbrüter	1	*	*
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	höhere Krautschicht	2	*	*

Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns (Vökler et al. 2014) und Rote Liste der Brutvögel Deutschlands August 2016.

* = ungefährdet, 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste

Tabelle 3: Im Jahr 2018 nachgewiesene Nahrungsgäste im UG.

Nahrungsgast	Standort Fortpflanzungsstätte nach LUNG MV 2011 (Angaben zu den in MV heimischen Vogelarten, 06. Mai 2011)	Rote Liste MV (2014)	Rote Liste Deutschland (2016)
Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>)	Boden-, Nischen-, Höhlenbrüter	*	*
Buntspecht (<i>Dendrocopos major</i>)	Höhlenbrüter	*	*
Eichelhäher (<i>Garrulus glandarius</i>)	Baumbrüter	*	*
Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	Höhlenbrüter	*	3
Fitis (<i>Phylloscopus trochilus</i>)	Baum-, Gebüschbrüter	*	*
Feldsperling (<i>Passer montanus</i>)	Höhlenbrüter	3	V
Grünspecht (<i>Picus viridis</i>)	Höhlenbrüter	*	*
Haubenmeise (<i>Parus cristatus</i>)	Höhlenbrüter	*	*
Nebelkrähe (<i>Corvus corone</i>)	Baumbrüter	*	*
Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)	Gebäude-/Nischenbrüter	V	3
Rohrweihe (<i>Circus aeruginosus</i>)	Bodenbrüter	*	*
Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)	Baumbrüter	V	V
Schwanzmeise (<i>Aegithalos caudatus</i>)	Höhlenbrüter	*	*
Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	Höhlenbrüter	*	3
Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)	Baumbrüter	*	*
Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>)	Gebäude-, Nischenbrüter	*	*
Türkentaube (<i>Streptopelia decaocto</i>)	Baum-, Gebüschbrüter	*	*

Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns (Vökler et al. 2014) und Rote Liste der Brutvögel Deutschlands August 2016.

* = ungefährdet, 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste

Artengruppe: Bodenbrüter, höhere Krautschicht
Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>), Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>), Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)
<input type="checkbox"/> FFH-Richtlinie Anhang II und IV <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
Bestandsdarstellung
Kurzbeschreibung Biologie/Verbreitung in M-V Die o. g. Bodenbrüter und Brüter in höheren Krautschichten sind in M-V weit verbreitet. Es handelt sich um Brutvögel des Halboffenlandes in gut strukturierten Gebieten. Die Goldammer wird in M-V auf der Vorwarnliste geführt, da eine deutlich negative Bestandsentwicklung in unsere Agrarlandschaft zu verzeichnen ist. Die Nester werden jährlich neu angelegt.
Vorkommen im UG <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich Die genannten Brutvogelarten nutzen die teilweise strukturreichen Ruderalfluren mit Gebüsch im UG (siehe Anlage 1).
Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen <input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entwickeln V_{AFB1}: Fäll- und Rodungsarbeiten, Entfernen der Vegetationsdecke im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar. A_{AFB1} Anlage einer freiwachsenden zweireihigen Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten auf etwa 131 m Länge. CE_{AFB1} Herstellen einer geeigneten Ausgleichsfläche für Zauneidechsen und Bodenbrüter, Umsiedeln der Zauneidechse durch geeignetes Fachpersonal. Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens gehen Habitate der genannten Arten dauerhaft verloren. Mit der Entwicklung einer mosaikreichen Ausgleichsfläche im direkten Verbund zum Plangebiet können Beeinträchtigungen der Bodenbrüter vermieden werden (A _{AFB1} , CE _{AFB1}).
Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahmen, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt) Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch anlagebedingte Beeinträchtigungen <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. – 30.09.) kann eine baubedingte Zerstörung von Nestern und die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) vermieden werden.
Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten <input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population <input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Baubedingte Störungen sind nicht auszuschließen, wirken sich aber nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population aus. Anlagebedingt sind keine Störungen zu erwarten.
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten <input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> Ökologische Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Durch eine Bauzeitenregelung kann eine baubedingte Zerstörung nachgewiesener Niststandorte vermieden werden. Die Arten legen ihre Nester jährlich neu an.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. mit Abs. 5 BNatSchG

treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens gehen Habitate der genannten Arten vorerst dauerhaft verloren. Der Erhalt einiger randlicher Baum- und Strauchhecken im Plangebiet begünstigt eine Wiederneuansiedlung der Arten. Mit der Entwicklung einer mosaikreichen Ausgleichsfläche im direkten Verbund zum Plangebiet können Beeinträchtigungen der Bodenbrüter vermieden werden (**A_{AFB1}**, **CE_{AFB1}**).

Baubedingte Beeinträchtigungen können durch eine Bauzeitenregelung (**V_{AFB1}**) vermieden werden.

Artengruppe: Nischen-, Höhlenbrüter: Blaumeise (<i>Cyanistes caeruleus</i>), Kohlmeise (<i>Parus major</i>)
Schutzstatus:
<input type="checkbox"/> FFH-Richtlinie Anhang II und IV <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
Bestandsdarstellung
Kurzbeschreibung Biologie/Verbreitung in M-V Bei den im UG vorkommenden Höhlenbrütern handelt es sich um typische Brutvögel für den siedlungsnahen Bereich in Baumhöhlen älterer oder kranker Bäume als auch in Nistkästen. Die Nester dieser Brutvögel werden jährlich neu angelegt.
Vorkommen im UG <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich Innerhalb des UG liegen nur wenige Reviere von Höhlenbrütern. Diese nutzen die wenigen Baumhöhlen/Astausbrüche in den Gehölzen. Nistkästen sind im Gebiet vorhanden, wurden jedoch im Jahr 2018 nur durch einen Hausrotschwanz genutzt (s. Anlage 1).
Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen <input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entwickeln V_{AFB1}: Fäll- und Rodungsarbeiten, Entfernen der Vegetationsdecke im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar. Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens gehen sehr wenige Habitate der genannten Arten dauerhaft verloren. Durch den Erhalt älterer Gehölze in den Randbereichen des UG bleiben geeignete Nistmöglichkeiten erhalten. Ein Ausgleich in Form von Nistkästen, ist im Hinblick auf das Angebot vorhandener Nistkästen nicht zu empfehlen.
Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahmen, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt) Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch anlagebedingte Beeinträchtigungen <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. – 30.09) kann eine baubedingte Zerstörung von Nestern und die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) vermieden werden.
Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten <input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population <input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Baubedingte Störungen sind nicht auszuschließen, wirken sich aber nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population aus. Anlagebedingt sind keine Störungen zu erwarten.
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten <input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> Ökologische Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Durch eine Bauzeitenregelung kann eine baubedingte Zerstörung nachgewiesener Niststandorte vermieden werden. Die Arten legen Ihre Nester jährlich neu an.
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. mit Abs. 5 BNatSchG <input type="checkbox"/> treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich) <input checked="" type="checkbox"/> treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit) Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens gehen nur wenige Nistmöglichkeiten der genannten Arten durch die Fällung des Gehölzbestandes dauerhaft verloren. Durch den Erhalt älterer Gehölze in den Randbereichen des UG bleiben geeignete Nistmöglichkeiten erhalten. Baubedingte Beeinträchtigungen können durch eine Bauzeitenregelung (V _{AFB1}) vermieden werden. Es ist von keiner Beeinträchtigung der lokalen Population auszugehen.

<p>Artengruppe: Baum- und Gebüschbrüter Amsel (<i>Turdus merula</i>), Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>), Bluthänfling (<i>Carduelis cannabina</i>), (Elster (<i>Pica pica</i>), Ringeltaube (<i>Luscinia megarhynchos</i>), Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>), Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>), Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>), Girlitz (<i>Serinus serinus</i>), Klappergrasmücke (<i>Sylvia curruca</i>), Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>) u. A.</p> <p>Schutzstatus:</p> <p><input type="checkbox"/> FFH-Richtlinie Anhang II und IV <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie</p>
<p>Bestandsdarstellung</p> <p>Kurzbeschreibung Biologie/Verbreitung in M-V Die im UG vorkommenden Baum- und Gebüschbrüter sind in M-V weit verbreitet und nicht gefährdet. Es handelt sich um typische Brutvögel des ländlichen Siedlungsbereiches mit. Die Nester werden jährlich neu angelegt.</p>
<p>Vorkommen im UG</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich</p> <p>Die im UG vorhandenen dichteren Siedlungsgehölze und -gebüsche dienen den Arten nachweislich als Brutreviere (s. Anlage 1).</p>
<p>Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG</p> <p>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entwickeln</p> <p>V_{AFB1}: Fäll- und Rodungsarbeiten, Entfernen der Vegetationsdecke im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar.</p> <p>A_{AFB1} Anlage einer freiwachsenden zweireihigen Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten auf etwa 131 m Länge.</p> <p>Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens gehen Habitate der genannten Arten dauerhaft verloren. Die geplante Neuanpflanzung einer freiwachsenden Feldhecke südlich des Plangebietes begünstigt eine Wiederneuansiedlung der Arten.</p>
<p>Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p>Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahmen, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)</p> <p>Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch anlagebedingte Beeinträchtigungen</p> <p><input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</p> <p>Durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. – 30.09.) kann eine baubedingte Zerstörung von Nestern und die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) vermieden werden.</p>
<p>Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG</p> <p>Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten</p> <p><input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p>Baubedingte Störungen sind nicht auszuschließen, wirken sich aber nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population aus. Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens gehen Habitate der genannten Arten dauerhaft verloren. Die geplante Neuanpflanzung einer freiwachsenden Feldhecke südlich des Plangebietes begünstigt eine Wiederneuansiedlung der Arten (A_{AFB1}).</p>
<p>Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p>Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten</p> <p><input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ökologische Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</p> <p>Durch eine Bauzeitenregelung kann eine baubedingte Zerstörung nachgewiesener Niststandorte vermieden werden. Die Arten legen ihre Nester jährlich neu an. Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens gehen Habitate der genannten Arten dauerhaft verloren. Die geplante Neuanpflanzung einer freiwachsenden Feldhecke südlich des Plangebietes begünstigt eine Wiederneuansiedlung der Arten.</p>

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. mit Abs. 5 BNatSchG

treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens gehen Habitate der genannten Arten dauerhaft verloren. Die geplante Neuanpflanzung einer freiwachsenden Feldhecke südlich des Plangebietes begünstigt eine Wiederneuansiedlung der Arten (A_{AFB1}).

Durch die Einhaltung einer **Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. – 30.09.)** kann eine baubedingte Zerstörung von Nestern und die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) vermieden werden (V_{AFB1}).



Abbildung 7: Mehlschwalbenkolonie und davon profitierender Haussperling an der Giebelseite eines Wohnblocks, 06.06.2018.

Artengruppe: Gebäude- und Nischenbewohner
Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>), Haussperling (<i>Passer domesticus</i>), Mauersegler (<i>Apus apus</i>), Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>)
Schutzstatus:
<input type="checkbox"/> FFH-Richtlinie Anhang II und IV <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
Bestandsdarstellung
Kurzbeschreibung Biologie/Verbreitung in M-V Bei den im UG brütenden Gebäude- und Nischenbrütern handelt es sich um typische Brutvögel für den Siedlungsbereich in und an Gebäuden, Nebenanlagen bzw. in vorhandenen Nistkästen. Die Nester dieser Brutvögel, mit Ausnahme der Mehlschwalbe, werden jährlich neu angelegt. Die Mehlschwalbe wird in M-V auf der Vorwarnliste geführt, in Deutschland gilt sie als gefährdete Art. Der Haussperling wird in M-V und Deutschland auf der Vorwarnliste geführt. Die Fortpflanzungsstätte der Art ist, anders als bei den übrigen o. g. Brutvogelarten, ganzjährig geschützt.
Vorkommen im UG <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich Innerhalb des UG bieten die Bestandsgebäude hier überwiegend Wohnblocks und Nistkästen geeignete Nistmöglichkeiten (s. Abb. 7, Anlage 1). Die Mehlschwalbe ist im UG mit mehr als 30 intakten Nistplätzen vertreten. Diese Nester werden häufig von Haussperlingen genutzt. Mehrere Mauersegler nutzen Spalten unterhalb des Dachvorsprungs eines Wohnblocks.
Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen <input type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entwickeln Die Niststätte des Hausrotschwanzes (ein Nistkästen) innerhalb eines Gehölzes im Süden des UG bleibt erhalten. Zudem können Beeinträchtigungen der Mehlschwalbe, des Haussperlings als auch der Mauersegler in und an den Bestandsgebäuden vermieden werden. Die bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen wirken sich nicht auf den Erhaltungszustand der Population aus.
Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahmen, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt) Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch anlagebedingte Beeinträchtigungen <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt
Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten <input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population <input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten <input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> Ökologische Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. mit Abs. 5 BNatSchG <input type="checkbox"/> treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich) <input checked="" type="checkbox"/> treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit) Die bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen können aufgrund des Erhalts besetzter Brutplätze (Wohnblocks, Nistkästen) vermieden werden und wirken sich nicht auf den Erhaltungszustand der Population aus.

Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Mit Einhaltung einer Bauzeitenregelung (Fäll- und Rodungsarbeiten, Entfernen der Vegetationsdecke im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar) können baubedingte Beeinträchtigungen der vorkommenden Brutvogelarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden (V_{AFB1}).

Neben der Bauzeitenbeschränkung wird auch eine geeignete Kompensationsfläche für den Lebensraumverlust von Boden- und Gebüschbrütern notwendig.

Hierzu ist die Anlage einer freiwachsenden Hecke mit heimischen Strauch- und Baumarten (A_{AFB1}) als auch die Entwicklung einer strukturreichen Halboffenlandschaft im Süden des Plangebietes vorgesehen.

Zur Sicherung des Entwicklungszieles ist ein angepasstes Pflegeregime über einen Mindestzeitraum von 25 Jahren vorzusehen, um den Lebensraum für Offenlandbrüter und Zauneidechsen zu erhalten. Die Maßnahme ist in zwei Abschnitte zu unterteilen. Während die Grünfläche im Süden des Plangebietes (3.300 m²) kurzfristig zu entwickeln ist, muss die angrenzende Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m² über mehrere Jahre als geeignetes Brutvogel- und Reptilienhabitat ausgebildet werden. Die Entwicklungsdauer bei der Ackerfläche liegt bei etwa 2 bis 3 Jahren. Für die Ausgleichsfläche erfolgt eine dingliche Sicherung durch Eintragung in das Grundbuch.

Mit der Umsetzung von naturschutzfachlichen und artenschutzfachlichen Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht eine multifunktionale Anrechnung für die Ackerfläche und die Anlage der Hecke (s. Umweltberichts zum B-Plan Nr. 2 - Maßnahmeblätter A 1/A 2).

Ein Teil vorkommender Brutvogelarten findet zudem nach Baufertigstellung entsprechende Nistmöglichkeiten, da ein Teil gewachsener Gehölzstrukturen als Brutlebensraum erhalten bleibt.

5 Maßnahmen

Nachfolgend werden die Vermeidungsmaßnahmen (V_{AFB}), die notwendig sind, um verbotstatbeständige Beeinträchtigungen von geschützten Arten zu vermeiden als auch Ausgleichsmaßnahmen (A_{AFB1}) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CE_{AFB}) aufgeführt.

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

V_{AFB1}: Fäll- und Rodungsarbeiten, Entfernen der Vegetationsdecke im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. V_{AFB1} V=Vermeidung, CEF = vorgezogene Maßnahme, FCS=kompensatorische Maßnahme, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" Landkreis Ludwigslust-Parchim			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:	Gefährdung von vorkommenden Brutvogelarten, potenziell vorkommenden baumbewohnenden Fledermausarten durch die Rodung von Gehölzen und bodenbrütenden Brutvögeln durch das Entfernen der Vegetationsdecke.		
Umfang:	Erschließungsarbeiten der Änderungsflächen		
Maßnahme	Fäll- und Rodungsarbeiten, Entfernen der Vegetationsdecke im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar		
Beschreibung der Maßnahme			
Lage der Maßnahme:	Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke diverse (s. Anlage 1)		
Landschaftszone:	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte		
Ausgangszustand:	Wohngebiet am Mühlenberg mit Ruderalen Stauden und Kriechrasen in Sukzession, Baum- und Strauchhecken der Siedlungsgebiete		
Beschreibung der Maßnahme:			
Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind unvermeidbare Rodungsarbeiten als auch der Beginn der Erschließungsarbeiten (Bodenbrüter) außerhalb diesen Zeitraumes durchzuführen. Um einer Wiederbesiedlung durch Bodenbrüter vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit zu vermeiden. Die Arbeiten sind mit der Flächenherstellung zum Abfang der Zauneidechse abzustimmen.			
Eine Tötung von Brutvögeln kann dadurch vermieden werden. Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.			
Art der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	
<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss			
Beurteilung des Eingriffs			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	Stadt Brüel Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

V_{AFB} 2 Abschnittsweise Abfangen der Zauneidechse vor Erschließungsbeginn durch geeignetes Fachpersonal.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. V_{AFB}2 V=Vermeidung, CEF = vorgezogene Maßnahme, FCS=kompensatorische Maßnahme, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" Landkreis Ludwigslust-Parchim			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:		Gefährdung von vorkommenden Zauneidechsen	
Umfang:		Erschließungsarbeiten des Plangebietes	
Maßnahme Vor Baubeginn einzelner Änderungsbereiche ist die Zauneidechse im Plangebiet durch geeignetes Fachpersonal von der Fläche abzufangen und auf hergestellte, geeignete Ausgleichsflächen zu verbringen.			
Beschreibung der Maßnahme			
Lage der Maßnahme: Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke diverse (s. Anlage 1)			
Landschaftszone: Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte			
Ausgangszustand: Wohngebiet am Mühlenberg mit Ruderalen Stauden und Kriechrasen in Sukzession, Baum- und Strauchhecken der Siedlungsgebiete			
Beschreibung der Maßnahme: Anlage von Fangtrassen, Errichten des Reptilienschutzzaunes und evtl. Brutvogelvergrämungstangen. Fang erfolgt ab Mitte/Ende April mit geeignetem Fachpersonal per Hand- und Kescherfang vor Eiablage bis spätestens Ende Mai und danach bis keine relevanten Nachweise von Individuen mehr geführt werden. Anschließend Verbringen der Tiere auf die im Vorfeld kurz- bzw. langfristig hergestellten Ausgleichsflächen im Süden des Plangebietes (CEF _{AFB} 1). Um eine Wiederbesiedlung der jeweiligen Änderungsflächen während der Bauzeit zu vermeiden, ist der Reptilienschutzzaun über die Bautätigkeit zu belassen und stets funktionstüchtig zu halten. Nach der Brutzeit/Abfang der Zauneidechse ist der Oberboden flach abzuschieben, geeignete Strukturen sind zu entfernen. Eine Tötung von Tieren kann dadurch <i>weitestgehend</i> vermieden werden. Die Maßnahme ist einer ökologischen Baubegleitung zu unterziehen. Werden dennoch bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann in dem Bereich sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.			
Art der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
<input checked="" type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	
		<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss	
Beurteilung des Eingriffs			
<input type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. CEF _{AFB} 1	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter			
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			
		Stadt Brüel	
		Amt Sternberger	
		Seenlandschaft	
		Am Markt 1	
		19406 Sternberg	

5.2 Ausgleichsmaßnahme

A_{AFB1} Anlage einer freiwachsenden zweireihigen Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. A _{AFB1} V=Vermeidung, CEF = vorgezogene Maßnahme, FCS=kompensatorische Maßnahme, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" Landkreis Ludwigslust-Parchim			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:	Beeinträchtigung von vorkommenden Brutvögeln durch die Beseitigung von Habitatstrukturen.		
Umfang:	Rodungs- und Erschließungsarbeiten		
Maßnahme Anlage einer freiwachsenden Hecke aus standortgerechten Baum und Straucharten südöstlich des Plangebietes.			
Beschreibung der Maßnahme			
Lage der Maßnahme: Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 18/7, 163/8, 163/40 (tlw.)			
Landschaftszone: Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte			
Ausgangszustand: Acker- und Grünfläche			
Beschreibung der Maßnahme: Um den Verlust von Lebensräumen der vorkommenden Brutvögel zu vermindern, erfolgt die Anlage einer freiwachsenden Hecke. An der östlichen Plangebietsgrenze und weiterführend in südliche Richtung wird eine zweireihige Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten gepflanzt. Die Breite beträgt, einschließlich eines 3 m breiten Krautsaumes, 7,5 m und eine Länge 131 m. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Im südlichen Heckenabschnitt sind 6 Heister in Abständen von 12 m versetzt zu pflanzen. Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.			
6 Stk. Heister, 2 x v., 150 - 200 cm, o. B. - Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>), Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)			
ca. 246 Stk., 2 x v., 60 - 100 cm o. B. Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>), Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)			
Die Hecke ist mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die weitere 22-jährige dauerhafte Pflege.			
Art der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	
		<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss	
Beurteilung des Eingriffs			
<input type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. CEF _{AFB1}	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter			
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftiger Eigentümer:	
<input checked="" type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			
		Stadt Brüel Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg	

5.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme

CEFAFB1 Herstellen einer geeigneten Ausgleichsfläche für Zauneidechsen und Bodenbrüter, Umsiedeln der Zauneidechse durch geeignetes Fachpersonal.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. CEFAFB1 V=Vermeidung, CEF = vorgezogene Maßnahme, FCS=kompensatorische Maßnahme, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" Landkreis Ludwigslust-Parchim			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:	Dauerhafte Zerstörung von Zauneidechsenhabitaten, Habitate der Bodenbrüter		
Umfang:	Erschließungsarbeiten in Teilbereichen des Plangebietes		
Maßnahme Herstellen einer Ausgleichsfläche für Zauneidechsen und Bodenbrüter, Umsiedeln der Zauneidechse durch geeignetes Fachpersonal			
Beschreibung der Maßnahme			
Lage der Maßnahme:	Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 13/1, 14/3, 15/1, 18/7, 163/40		
Landschaftszone:	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte		
Ausgangszustand:	8.830 m ² Ackerfläche, 3.300 m ² vorhandene Grünfläche		
Beschreibung der Maßnahme:			
Auf einer etwa 3.300 m ² großen Grünfläche sind strukturverbessernde Maßnahmen vorzunehmen. Es sind kleinere Reisig- und Lesesteinhaufen (1 m hoch x 1 m tief x 1 m breit x 1 m (2 m) lang) anzulegen.			
Die Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m ² außerhalb des Geltungsbereichs ist langfristig als Habitat für Zauneidechsen und Brutvögel durch Aushagerung als naturnahe Wiese herzustellen. Eine regelmäßige, abschnittsweise Mahd (1/3 der Gesamtfläche pro Jahr je nach Wüchsigkeit der Fläche) ab September über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren ist abzusichern. Das Mähgut ist abzutransportieren. Dadurch kann eine dauerhafte Funktion als Bodenbrüter- und Reptilienhabitat gewährleistet und eine mosaikreiche Halboffenlandschaft gesichert werden. Durch die Anlage von Lesestein- und Reisighaufen werden optimale Habitate geschaffen. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl über die gesamte Fläche zu verteilen. Die Haufen sind in West-Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (1 m x 1 (2) m breit). Die Steinhaufen sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmen Substrat anzufüllen. Der Erhalt ist über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern.			
Ein konkretes Pflegeregime ist im Rahmen eines Flächenmonitorings festzulegen bzw. anzupassen. Vor Beginn der Brutsaison ist die Fläche mit einem Reptilienschutzzaun einzäunen, dieser ist bis zur Besatzfähigkeit der Fläche funktionstüchtig zu halten.			
Protokollierung und Monitoring der Umsiedlung, regelmäßige Rücksprachen/Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.			
Art der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	
		<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss	
Beurteilung des Eingriffs			
<input type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. AAFB1	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	

Rechtliche Sicherung der Maßnahme		
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	Jetziger Eigentümer:	Stadt Brüel Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme	Künftige Unterhaltung:	
<input checked="" type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich		
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung		
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung		

6 Zusammenfassung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" beabsichtigt die Stadt Brüel die städtebauliche Ordnung und planungsrechtliche Umorientierung der großräumig vorhandenen unbebauten und nicht vermarktungsfähigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Mit der Umwidmung der Freiflächen hin zu Einfamilienhausgrundstücken reagiert die Stadt auf die nachwachsende Anfrage auf individuellen Wohnungsbau. Hiermit verbunden, ist die Überbauung und Beanspruchung von bislang ungenutzten Grundflächen. Die unbebauten Änderungsbereiche innerhalb des rechtskräftigen B-Planes liegen seit mehreren Jahren brach.

Mit der geplanten Erschließung des Plangebietes entstehen gemäß § 1a BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit Regelungen des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere neben dem Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz.

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind eigene Kartierungen der Reptilien und Brutvögel. Im Zeitraum von April bis Juli 2018 erfolgten gemäß Eingriffsregelung M-V, Anlage 6 a Kartierungen der vorab genannten Artengruppen. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potenzialabschätzung.

Im Ergebnis der Erfassungen und der Potenzialeinschätzung ist für die vorkommenden Brutvogelarten eine Bauzeitenbeschränkung zu realisieren, das heißt, dass die Rodungsarbeiten als auch der Beginn der Erschließungsarbeiten mit dem Abschieben der Vegetationsdecke (Bodenbrüter) in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen sind. Um einer Wiederbesiedlung durch Bodenbrüter vorzubeugen (V_{AFB1}).

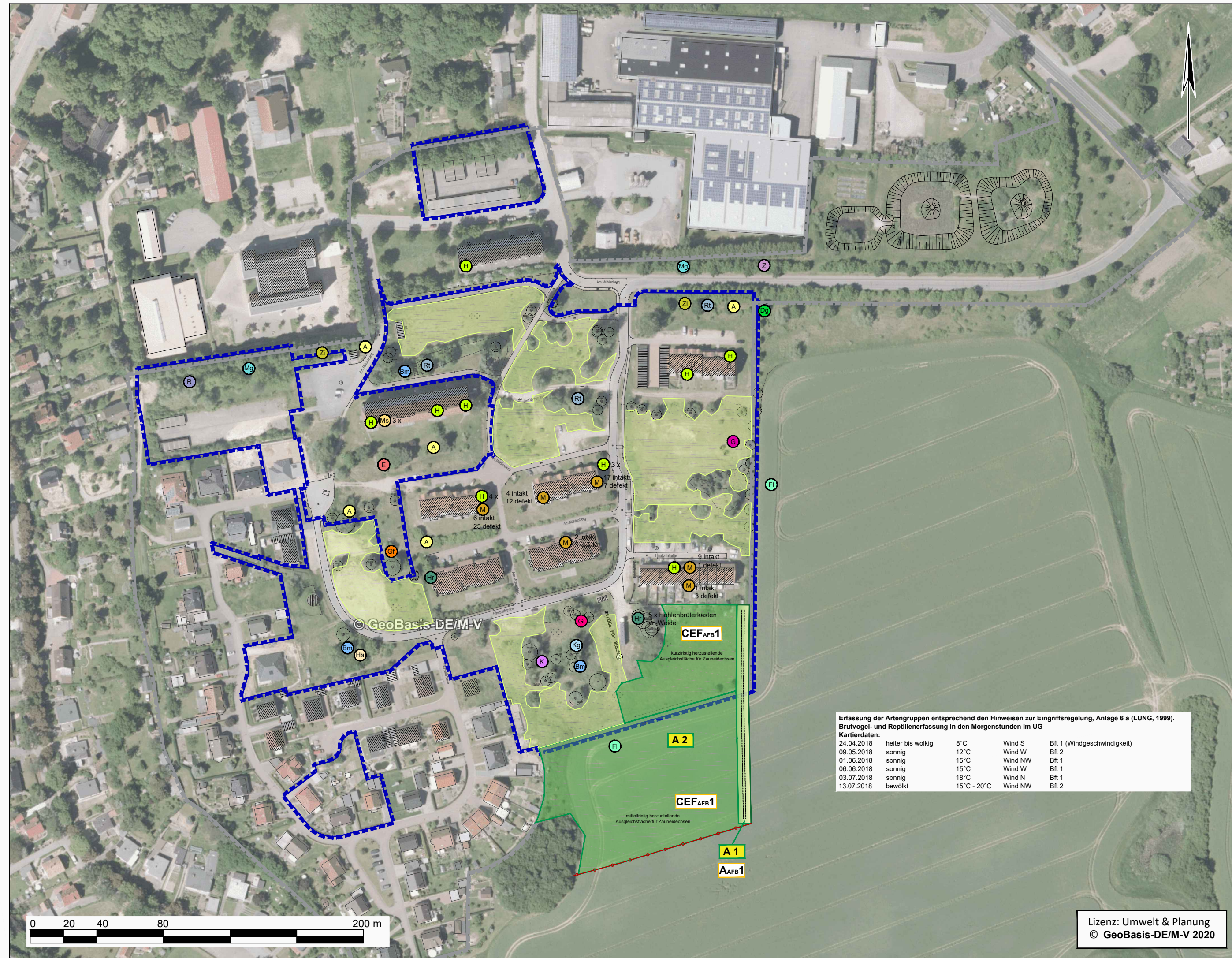
Um eine baubedingte Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, sind diese ab Anfang/Mitte April durch geeignetes Fachpersonal abzufangen (V_{AFB2}) und auf geeignete Ausgleichsflächen (CE_{AFB1}) umzusiedeln. Die Ersatzflächen sind aufgrund ihres Ausgangszustandes kurz- bis mittelfristig bzw. bis zur Besatzfähigkeit zu entwickeln. Vorgesehen ist die Entwicklung einer mosaikreichen Halboffenlandschaft für Reptilien und Bodenbrüter aus ruderalen Stauden, Lesestein- und Reisighaufen im Süden des Plangebietes (CE_{AFB1}).

Desweiteren erfolgt die Anlage einer freiwachsenden Hecke (A_{AFB1}) angrenzend zur Maßnahme CE_{AFB1} um den Verlust von Lebensräumen der vorkommenden Gebüschbrüter zu vermindern.

Mit den unter Kap. 5 genannten Artenschutzmaßnahmen kann einem Wertverlust des UG durch die Beseitigung von Habitat- und Biotopstrukturen effektiv entgegen gewirkt werden. Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind daher nach Realisierung der Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Anlage 1 Karte 1 Brutvögel/Reptilien und Ausgleichsmaßnahmen (A_{AFB1}/CE_{AFB1})

Vorentwurf



Legende

Geltungsbereich B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" (Originalsatzung)

Geltungsbereich B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" (5. Änderung)

Revierkartierung Brutvögel (April - Juli 2018)

- Amsel (*Turdus merula*)
- Kohlmeise (*Parus major*)
- Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*)
- Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*)
- Grünfink (*Chloris chloris*)
- Haussperling (*Passer domesticus*)
- Mauersegler (*Apus apus*)
- Dorngrasmücke (*Sylvia communis*)
- Elster (*Pica pica*)
- Ringeltaube (*Columba palumbus*)
- Feldlerche (*Alauda arvensis*)
- Blüthänfling (*Linaria cannabina*)
- Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*)
- Goldammer (*Emberiza citrinella*)
- Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*)
- Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)
- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)
- Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)
- Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*)
- Girfitz (*Serinus serinus*)

Nahrungsgäste:
 Rabenkrähe (*Turdus merula*), Buntspecht (*Dendrocopos major*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Schwanzmeise (*Aegithalos caedatus*), Türkentaube (*Streptopelia decaocto*), Eichelhäher (*Garrulus glandarius*), Haubenmeise (*Lophophanes cristatus*), Grünspecht (*Picus viridis*), Feldsperling (*Passer montanus*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Star (*Sturnus vulgaris*), Rauchschnäbel (*Hirundo rustica*)

Kartierung Zauneidechse (Mai - August 2018)

Habitat Zauneidechse

Hinweise zu den Kartierungen

Brutvögel
 Kartierung aller Brutvögel (insbesondere Anhang I VRL, Rote Liste, Koloniebrüter)
 März bis Juli 4 Begehungen in den Morgenstunden

Reptilien
 Besatzkontrolle vorhandener Habitatrequisiten
 Mai bis Juli 6 Begehungen in den Morgenstunden

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

A_{AFB1} Anlage einer freiwachsenden zweireihigen Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten. (A 1)

CEFAFB1 Herstellen einer geeigneten Ausgleichsfläche für Zauneidechsen und Bodenbrüter, Umsiedeln der Zauneidechse durch geeignetes Fachpersonal. (A 2)

ENTWURF

5. Änderung B-Plan Nr. 2 der Stadt Brühl "Wohngebiet Mühlenberg" (Landkreis Ludwigslust-Parchim)

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag -

Brutvögel/Reptilien und Ausgleichsmaßnahmen (A_{AFB1}/CEFAFB1)

Fachplaner: Dipl.-Ing. Babette Lebahn Am Mühlensee 9 19065 Pinnow OT Gdern		Auftraggeber: Stadt Brühl über Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg über Architekten und Stadtplaner Stutz & Winter Mecklenburgstraße 13 19053 Schwerin	
Datum:	Name:	Name:	Anzahl der Karten: 1 Karte:
Bearbeitung 01 - 04/ 2019	B. Lebahn	B. Schoppmeyer	
Zeichnung 02 - 04/ 2019	B. Lebahn	B. Schoppmeyer	
Prüfung 05/2020	B. Lebahn	B. Schoppmeyer	1
Maßstab	1: 2.000		

Umweltbericht

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ *Stadt Brüel (Landkreis Ludwigslust-Parchim)*



Verfahrensträger

Stadt Brüel
Amt Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 1
19406 Sternberg

Auftraggeber

Architekten und Stadtplaner
Stutz & Winter
Mecklenburgstraße 13
19053 Schwerin

Fachplaner



Umwelt
& Planung
Bürogemeinschaft
Brit Schoppmeyer
Babette Lebahn

Dipl.-Ing. Babette Lebahn
Am Mühlensee 9
19065 Pinnow OT Godern

14.05.2020 

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	4
1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen	4
1.2 Beschreibung des Plangebietes.....	5
1.3 Geplante bauliche Nutzung.....	5
1.4 Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Schutzabstände	6
1.5 Übergeordnete Planungen	6
1.6 Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfangs	7
2. BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG	8
2.1 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit.....	9
2.1.1 Bestandserfassung	9
2.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	9
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	9
2.2.1 Bestandserfassung	9
2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	16
2.2.2.1 Biotop- und Nutzungstypen	16
2.2.2.2 Brutvögel	16
2.2.2.3 Fledermäuse	17
2.2.2.4 Reptilien	18
2.2.2.5 Amphibien	18
2.2.2.6 Weitere Arten.....	18
2.3 Schutzgut Boden.....	19
2.3.1 Bestandserfassung	19
2.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	19
2.4 Schutzgut Fläche.....	20
2.4.1 Bestandserfassung	20
2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	20
2.5 Schutzgut Wasser	21
2.5.1 Bestandserfassung	21
2.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	21
2.6 Schutzgut Klima und Luft.....	21
2.6.1 Bestandserfassung	21
2.6.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	21
2.6.3 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels.....	22
2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild	22
2.7.1 Bestandserfassung	22
2.7.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	22
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
2.8.1 Bestandserfassung	23
2.8.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	23
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	23
2.9.1 Bestandserfassung	23
2.9.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	24
3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	24
3.1 Beschreibung der Wirkfaktoren bei Durchführung des Vorhabens.....	24
3.2 Auswirkungen durch Bauphase, Techniken und schwere Unfälle.....	24
3.3 Abfallerzeugung, - beseitigung und -verwertung	25
3.4 Vermeidung von Emissionen.....	25
3.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	25
3.6 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	25
4. VERMEIDUNG UND AUSGLEICH	25
4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen.....	26
4.2 Minimierungsmaßnahmen.....	27
5. FACHRECHTLICHE REGELUNGEN	27

6. EINGRIFFSERMITTLUNG	28
6.1 Biotypen und Biotopfunktionen	28
6.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	30
6.2.1 Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes.....	30
6.2.2 Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen.....	30
6.3 Gegenüberstellung von Eingriffsumfang und Kompensationsmaßnahmen.....	31
6.4 Maßnahmenblätter	33
6.5 Kostenschätzung nach DIN 276.....	37
6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	37
7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	38
7.1 Verwendete technische Verfahren	38
7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	38
7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	38
8. ZUSAMMENFASSUNG	39
9. QUELLENANGABEN	42
9.1 Literatur.....	42
9.2 Gesetze und Verordnungen	42
9.3 Internetquellen.....	43

Anlagen

Anlage 1: Karte 1 – Bestand und Planung

1. Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen

Die Stadt Brüel als Vorhabenträger beabsichtigt die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“. Ziel ist die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und planungsrechtlichen Umorientierung der großräumig vorhandenen unbebauten und nicht vermarktungsfähigen Strukturen innerhalb des Bebauungsplanes. Die vormals geplanten Reihenhausstandorte wurden in den letzten 20 Jahren nicht bebaut, sodass jetzt eine Umwidmung hin zu Einfamilienhausgrundstücken/Doppelhäuser erfolgt, um den Siedlungsraum in den kommenden Jahren weiter zu entwickeln. Die Stadt Brüel passt sich damit der steigenden Nachfrage hinsichtlich der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern an.

Nach § 1 a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und dessen zukünftige Nutzung werden baulich nicht genutzte Grundflächen beansprucht, was gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft darstellt.

Der Verursacher des Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Durch Ausgleichsmaßnahmen werden die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt ebenso wie das Landschaftsbild oder neu gestaltet. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Der Umweltbericht orientiert sich an dem „Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit“ (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2005), der Anlage zum § 2 a BauGB sowie den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999). Für bereits begonnen Verfahren kann weiterhin die in außer Kraft getretene Eingriffsregelung verwendet werden.

Die Bearbeitung umfasst die Änderungsbereiche, die in der Karte 1 (s. Anlage 1) dargestellt sind. Ausgehend von der aktuellen Bestandsaufnahme werden lediglich der zusätzlichen Beeinträchtigungen dargestellt. Da im Zuge der Bearbeitung keine Kontrolle auf Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen des seit 1996 rechtskräftigen B-Plans erfolgt, wird davon ausgegangen, dass kein Defizit besteht. Für das Ableiten von Kompensationsmaßnahmen wird der aktuelle Biotopwert zugrunde gelegt.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ liegt im Süden des Stadtgebietes. Die Bundesstraße 192 verläuft im Osten und die B 104 liegt im Süden.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr.2 umfasst eine Fläche von ca. 14,7 ha. Das Plangebiet ist bereits fast vollständig erschlossen. Die wenige Baulücken sollen nun durch die 5. Änderung zur baulichen Erweiterung genutzt werden.

Der im Jahr 1996 rechtskräftig gewordene B-Plan beanspruchte damals vorwiegend Ackerflächen und einen geringen Teil Grünland. Nach nunmehr 20 Jahren haben sich in den Baulücken Ruderalfluren entwickelt und eine beginnende Verbuschung mit Pioniergehölzen wie Kiefer, Birke und Weide wird deutlich.

Das Plangebiet wird durch vorhandene Wohnblöcke sowie durch neu entstandene Reihenhäuser bzw. durch mehrgeschossigen Wohnungsneubau geprägt. Im westlichen und im südlichen Bereich ist das bestehende Baugebiet durch eine hauptsächlich eingeschossige Einzelhausbebauung gekennzeichnet.

1.3 Geplante bauliche Nutzung

Die 5. Änderung des B-Planes Nr.2 umfasst Änderungsbereiche für die rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung getroffen werden.

Im Wesentlichen werden folgenden Änderungen vorgenommen:

Im neuen Baufeld 10 A (Bestandsgebäude) wurde die bereits gebaute Gemeinschaftsgaragenanlage planungsrechtlich nachgetragen, sowie der Zufahrtsbereich zur Gemeinschaftsgaragenanlage geregelt. Damit wurde Übereinstimmung mit dem baulichen Bestand hergestellt.

Im überarbeiteten und neu ausgewiesenen Baufeld 21 (ehemals 3 Reihenhausezeilen) wurden aus den zweigeschossigen Reihenhaufeldern Einzel-, bzw. Doppelhausbauflächen entwickelt. Diese Gebäude werden der besseren städtebaulichen Einfügung zwischen den bereits realisierten 2,5 geschossigen Reihenhäusern als bis zu zweigeschossig bebaubar sein. Diese Festsetzung gilt als Höchstmaß und ist nicht zwingend.

Die geplanten Stellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen für die Baublöcke 5, 6, 7, 8 und 10 auf den Flurstücken 163/8, 12/15 und 13/23 entfallen und das Reine Wohngebiet (WR) wird in diesem Bereich in eine Grünfläche umgewandelt.

Die Begründung für die Streichung dieser Gemeinschaftsstellplatzanlage ist in der nicht marktorientierten städtebaulichen Lösung der PKW-Abstellfläche zu suchen. Durch die Bewohner wurde diese Form der PKW-Parkplatzanlage nicht angenommen. Es verbleibt nur eine Gemeinschaftsgaragenanlage mit einem Privatweg für den südlich gelegenen Reihenhaufblock im neuen Baublock 10.

Die Baublöcke 2, 5 (anteilig), 9 und 8 werden für die Errichtung von Einfamilien- oder Doppelhäusern geändert.

In einigen Teilbereichen werden die Regelprofile der Erschließungswege auf Mindestbreiten angepasst, um die Funktionalität zu sichern. Dies gelingt aber nur in den noch unbebauten Teilbereichen des Bebauungsplanes und nur unter Mitwirkung der Grundeigentümer, da teilweise bereits Grundstücke gebildet wurden und diese sich im Privatbesitz befinden.

1.4 Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Schutzabstände

Naturräumlich gesehen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und in den Großlandschaften „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ sowie in der Landschaftseinheit „Sternberger Seengebiet“ (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, besucht am 25.02.2019).

Schutzgebiete internationaler Bedeutung weisen Abstände von mehr als 1 km auf und sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Warnowtal“ erstreckt sich östlich und südlich des B-Plans. Es werden keine Flächen beansprucht. Eine Betroffenheit des Schutzgebietes kann ausgeschlossen werden.

Das Stadtgebiet Brüels und Flächen weiträumig herum gehören zum Naturpark „Sternberger Seenland“.

Gesetzlich geschützte Biotope innerhalb des Bebauungsplans sind lt. Kataster nicht vorhanden. Die Ergebnisse der Biotopkartierung sind in der Karte 1 (s. Anlage 1) dargestellt.

1.5 Übergeordnete Planungen

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg (RREP WM) (REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG 2011) zählt die Stadt Brüel zu den Grundzentren. Diese dienen der Bevölkerung für die Versorgung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs und der Weiterentwicklung. Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind weiträumig um Brüel ausgewiesen.

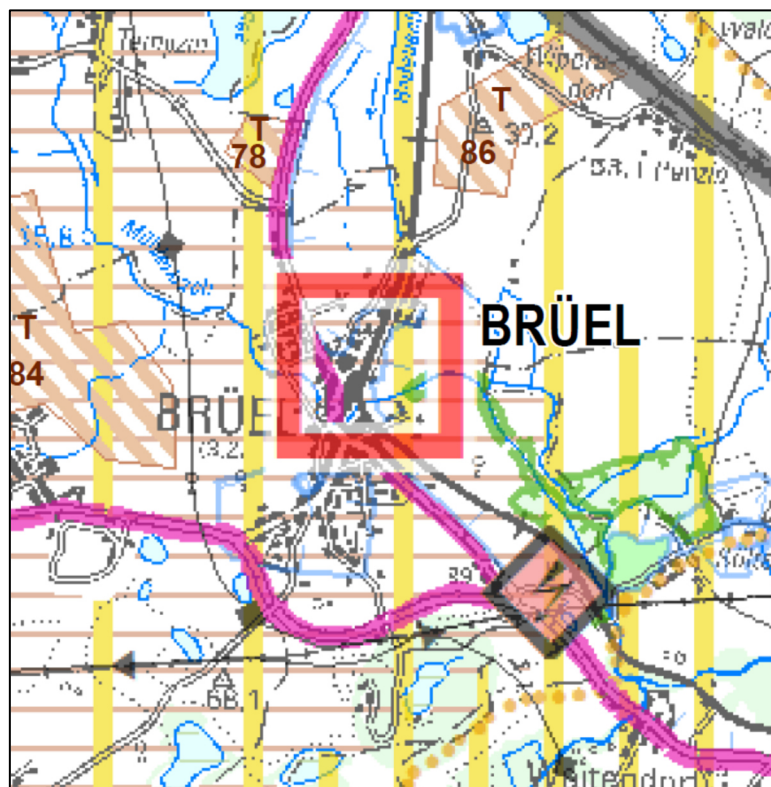


Abb. 1: Auszug RREP WM (<https://www.westmecklenburg-schwerin.de/media//regionaler-planungsverband-westmecklenburg/absaetze/karte-ost.pdf>).

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Brüel verfügt aktuell nur über einen Entwurf eines Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich in Übereinstimmung mit den Inhalten des F-Plan-Entwurfes.

1.6 Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfangs

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit

- Darstellung der Ist-Situation einschließlich der Vorbelastungen
- Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebietes (s. Schutzgut Luft)
- Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

- flächendeckende Biotoptypenkartierung nach Biotopkartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013)
- Erfassung des Bestandes durch Vermessungsbüro Gudat
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bei streng und besonders geschützten Arten

Schutzgut Fläche

- Bewertung auf Grundlage der Vermessung und der Biotoptypenkartierung
- Maß der zusätzlichen Versiegelung und weitere Flächenbeanspruchung (Nutzungsumwandlung) in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung (Festsetzungen GRZ im B-Plan)

Schutzgut Boden

- Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfordernis im Hinblick auf die geplante Nutzung
- Umfang an Bodenbeanspruchung
- Beurteilung betroffener Bodentypen, Bodenfunktionen, Berücksichtigung von Vorbelastungen, Empfindlichkeit und Schutzgrad der Böden

Schutzgut Wasser

- Einfluss auf Gewässer
- Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung
- Auswirkung auf die Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima

- Aussagen zum Lokalklima
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

- Beurteilung möglicher Auswirkungen durch das Vorhaben

Schutzgut Luft

- Darstellung zur Bestandssituation (Luftqualität, Staubbelastung)
- Einschätzung zur möglichen Veränderung der Luftqualität mit Umsetzung des Vorhabens

Schutzgut Landschaft

- Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft / wesensbestimmende Merkmale der Landschaft
- Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Vorkommen archäologischer Funde oder von Denkmälern (Boden- und Baudenkmale)

Schutzgut Wechselwirkungen

- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

2. Bestandserfassung und -bewertung

Zur Erfassung und Bewertung des Bestandes wurden Geländebegehungen und vorhandene Daten wie das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP WM), der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan (GLRP WM) und das „Kartenportal Umwelt Mecklenburg Vorpommern“, des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>) ausgewertet.

Die Beurteilung der Beeinträchtigung erfolgt anhand des folgenden Bewertungsschemas (s. Abb. 2). Im Ergebnis der schutzgutbezogenen Betrachtung sind die Umweltauswirkungen in Form einer 5-stufigen Skala von keine, gering, mittel, hoch und sehr hoch einzuordnen.

		Beeinträchtigung durch das Vorhaben - Einwirkungsintensität				
		sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Funktionen und Merkmale des Schutzgutes - Empfindlichkeit	sehr gering					
	gering					
	mittel					
	hoch					
	sehr hoch					

Beeinträchtigung des Schutzgutes				
keine	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Abb. 2: Einstufung der Beeinträchtigungen (geändert nach Umweltministerium M-V 2005).

Die Empfindlichkeit und die Intensität des Vorhabens werden überlagert und ergeben das Ausmaß an Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut. Anhand vorliegender Daten ist die Empfindlichkeit klassifiziert und durch die Abschätzung der voraussichtlichen Wirkungen des Vorhabens ergibt sich die Beeinträchtigung auf das Schutzgut.

„Die Erheblichkeit des Eingriffs bezieht sich auf die Intensität der Beeinträchtigung, die Nachhaltigkeit auf ihre zeitliche Dauer. Eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist

„erheblich“, wenn sie deutlich spürbar auf dessen Funktionsfähigkeit einwirkt, also eine Funktionsminderung des ökologischen Beziehungsgefüges ohne komplizierte Verfahren feststellbar ist“ (UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN 2005).

2.1 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

2.1.1 Bestandserfassung

Das Bebauungsplangebiet wird durch Wohnbebauung in unterschiedlichen Formen genutzt. Mehrgeschossige Wohnblöcke, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser prägen das Wohngebiet. Nur wenige Bauflächen sind ungenutzt und sollen nun neu beplant werden. Auch zukünftig wird sich ein reines Wohngebiet (WR) entwickeln mit geänderter Bauweise gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan.

Für das Vorhaben wurde keine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

2.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die 5. Änderung des B-Plans wird es zu keiner wesentlichen Änderung gegenüber der ursprünglichen Planung kommen, die erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit hat. Während der Bautätigkeiten wird es zu erhöhten Lärm und Schadstoffausstoß durch Maschinen und Fahrzeuge kommen. Diese sind temporär und enden mit der Bauphase. Es kann davon ausgegangen werden, dass die betreffenden Baufelder nicht alle gleichzeitig bebaut werden, sondern abschnittsweise. Gleichfalls wird es während des Baus zu einer eingeschränkten Erholungsfunktion und Wohnqualität innerhalb B-Plans kommen.

Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

2.2.1 Bestandserfassung

Biotop- und Nutzungstypen

Im Jahr 2018 wurde eine Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) für die Änderungsflächen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tabelle 2 zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst.

Das ca. 14,7 ha große Plangebiet wird durch Wohnblöcke, Reihen- und Einfamilienhäuser geprägt. Die Haupteinschließung erfolgt über die Sternberger Straße im Osten und dann weiter über bereits angelegte Straßen zu den einzelnen Baufeldern.

Die im Norden gelegene Änderungsfläche 2 ist durch Siedlungsgehölze (PWX) und eine ruderale Pionierflur (RHP) gekennzeichnet (s. Abb. 3.).



Abb. 3: Änderungsfläche 2 im Norden des B-Plans (09.05.2018).

Die Änderungsfläche 8 wird durch eine ruderales Pionierflur (RHP) und Siedlungsgehölze (PWX) geprägt. Im Süden ist durch Abstellen von Fahrzeugen eine nichtversiegelte Freifläche (PEU) entstanden. Durch Sukzession stocken Pioniergehölze wie Birke auf den Freiflächen (s. Abb. 4).



Abb. 4: Hecke an der südlichen Plangebietsgrenze (09.05.2018).

Ein ähnliche Biotopausstattung ist auf der Änderungsfläche 9 zu verzeichnen. Siedlungsgehölze stocken im Randbereich und dazwischen dominiert eine ruderales Pionierflur (s. Abb. 5).



Abb. 5: Biotopausstattung auf der Änderungsfläche 9 (22.02.2019).

Die Änderungsfläche 11 im Süden des Plangebietes ist durch Siedlungsgehölze (PWX) wie Weiden und Birken geprägt sowie durch einen ruderalen Kriechrasen (RHK).



Abb. 6: Gehölzbestand auf der Änderungsfläche 11 (09.05.2018).

An der östlichen Plangebietsgrenze liegt die Änderungsfläche 21, die durch eine ruderaler Pionierflur (RHP) geprägt ist und kleine Bereiche sich als ruderalisierter Sandmagerrasen entwickeln. Schnellwüchsige Pioniergehölze wie Birken und Kiefern kennzeichnen die Gehölzbestände auf den sandigen Böden. Die als Gebüsche trockenwarmer Standorte (BLT) eingestuftes Gehölzgruppen gestalten sich als monotone meist von Nadelgehölzen geprägte

Bestände ohne die typische Strauchschicht wie Heide und Schlehe. Ein Schutzstatus nach § 20 NatSchAG M-V lässt sich deshalb nicht ableiten. Die Flächen stehen unter anthropogenen Einfluss. Fußläufige Pfade für den Hundenauslauf und die Nutzung als Spielfläche schließen darauf.



Abb. 7: Änderungsfläche 21 am östlichen Plangebietsrand (09.05.2018).

Die Änderungsfläche 22 ist durch eine unversiegelte Freifläche (PEU) und durch ruderalen Kriechrasen (RHK) gekennzeichnet. Im Randbereich sind schnellwüchsige Siedlungsgehölze (PWX) aufgewachsen (s. Abb. 8).



Abb. 8: Änderungsfläche 22 mittig im B-Plan (09.05.2018).

Sehr ähnlich stellt sich die Änderungsfläche 23 dar. Neben einer unversiegelten Freifläche (PEU) an der Anliegerstraße haben sich eine Ruderalflur (RHK) und Siedlungsgehölze (PWX) im Randbereich entwickelt.



Abb. 9: Änderungsfläche 23 mittig im B-Plan (22.02.2019).

Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Das gilt nicht für Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie, stehen ebenfalls nicht unter dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V.

Die Stadt Brüel besitzt keine Gehölzschutzsatzung.

Flächige Gehölze aus heimischen Arten sind ab einer Größe von 100 m² bzw. ab 50 m Länge nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Biototypenkartierung keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten.

Tab. 1: Biotoptypen mit Bewertung und Schutzstatus nach HzE (LUNG 1999).

Biotopcode	Biotopbezeichnung	Regenerationsfähigkeit¹	Rote Liste Biotoptypen BRD²	Schutzstatus³	Biotopwert⁴
BLT	Gebüsch trockenwarmer Standorte	3	1	-	3
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1 - 2	-	-	2
RHP	Ruderales Pionierflur	-	2	-	2
RHK	Ruderales Kriechrasen	-	2	-	2
PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation	1	-	-	1
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1	-	(§ 18)	1
AC	Acker	-	1	-	1

*TMD Ruderalisierter Sandmagerrasen
 DGV Zusatzcode Offenboden in Vegetation*

¹ Regenerationsfähigkeit (HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG LUNG 1999): Stufe 1 = 1 bis 25 Jahre, Stufe 2 = 26 bis 50 Jahre, Stufe 3 = 51 bis 150 Jahre, Stufe 4 = größer 150 Jahre

² Rote Liste Biotoptypen BRD: Stufe 1 = potenziell gefährdet oder nicht gefährdet, Stufe 2 = gefährdet, Stufe 3 = stark gefährdet, Stufe 4 = von vollständiger Vernichtung bedroht

³ Schutzstatus: § = gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V, § 30 = gesetzlich geschütztes Biotop nur nach § 30 BNatSchG, § 18 = gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V, § 19 = gesetzlich geschützte Allee oder Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V, Bedingungen zum Biotopschutz entsprechend Mindestgröße/Stammumfang/Ausprägung

⁴ Die Einstufung des Biotopwertes richtet sich nach dem höchsten Wert aus Regenerationsfähigkeit und Einstufung in die Rote Liste der Biotoptypen (HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG LUNG 1999).

Tab. 2: Gegenüberstellung der Änderungsflächen für Wohnungsbau.

Änderungsflächen	2	8	9	10 a (10 alt)	11	21 (10 alt)	22 (5 alt)	23
Größe (m ²)	3.419	2.390	2.251	1.989	3.899	5.732	1.660	653
Ausgangszustand Rechtskraft B-Plan/Wertstufe lt. HzE (LUNG 1999)	Acker/1	Acker/1	Acker/1	Acker/1	Acker/1	Acker/1	Acker/1	Acker/1
Aktueller Zustand 2018/2019/Wertstufe lt. HzE (LUNG 1999)	RHP/2 PWX/1 BBJ/1	PEU/1 PWX/1 RHP/2	RHP/2 PWX/1	RHP/2 PEU/1 PWX/1	RHK/2 PWX/1 PEU/1	RHP/2 PEU/1 BLT/3 BBJ/1	RHK/2 PWX/1 PEU/1	RHK/2 PWX/1 PEU/1
GRZ alt	0,18	0,30	0,25	0,35	0,35	0,35	0,35	Grünfläche
GRZ neu	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Überschreitung GRZ	0,525 ~ 0,53	0,525 ~ 0,53	0,525 ~ 0,53	0,525 ~ 0,53	0,525 ~ 0,53	0,525 ~ 0,53	0,525 ~ 0,53	0,525 ~ 0,53
Geschossigkeit alt	IV	III	III	II	II	II	II	---
Geschossigkeit neu	II	II	II	II		II	II	II
Bauweise alt	Bestand Wohnblock abweichend	offen	offen	Reihenhaus	Reihenhaus	Reihenhaus	offen	---
Bauweise neu	Einzel- und Doppelhäuser	Einzel- und Doppelhäuser	Einzel- und Doppelhäuser	Bestandsicherung Garagen und Wohnhaus	Einzel- und Doppelhäuser	Einzel- und Doppelhäuser	Einzelhäuser	Einzelhäuser
Zusätzlicher Eingriff	ja	ja	ja	nein	ja	ja	ja	ja

Tab. 3: Gegenüberstellung der Änderungsflächen für Stellplätze, Gemeinschaftsgaragen.

Änderungsflächen	St/GGa nördlich Baufeld 17	St/GGa nordöstlich Baufeld 17	St/GGa nördlich Baufeld 1	10 A	St/GGa östlich Baufeld 11	Baufeld 4, 5, 6, 7
Größe (m ²)	1.572	100	1.692	621, 166	270	120, 168, 150, 184
Zuweisung Rechtskraft B-Plan	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4	1, 2, 3	Reines Wohngebiet	5, 6, 7, 8, 10	Reines Wohngebiet
Zuweisung Neu 5. Änderung	1, 3, 4	1, 3, 4	1, 3	10 A	10	4, 5, 6, 7
Aktueller Zustand	Versiegelte Fläche Parken/Garagen	Versiegelte Fläche Parken/Garagen	Versiegelte Fläche Parken	Versiegelte Fläche Parken/Garagen Unversiegelte Freifläche	Ruderaler Kriechrasen (RHK)	Parkplätze
Zusätzlicher Eingriff	nein	nein	nein	nein	ja	nein

Tab. 4: Gegenüberstellung der Änderungsflächen für Grünflächen.

Änderungsflächen	Süden	Nördlich 10 A	Baufeld 18	Nördlich Baufeld 13
Größe (m ²)	3.657	1.783	698, 62, 40	705
Zuweisung Rechtskraft B-Plan	St/GGa für 5, 6, 7, 8, 10	Reines Wohngebiet	Ver- und Entsorgungsanlage, Reines Wohngebiet	Spielplatz
Zuweisung Neu 5. Änderung	Öffentliche Grünfläche	Öffentliche Grünfläche	Öffentliche Grünfläche	Private Grünfläche
Aktueller Zustand	Ruderaler Kriechrasen (RHK) Siedlungsgehölz (PWX)	Ruderaler Pionierflur (RHP) Siedlungsgehölz (PWX) Unversiegelte Freifläche (PEU)	Ruderaler Kriechrasen (RHK)	Ruderaler Kriechrasen (RHK)

Die Flächen sind in der Karte 1 der Anlage 1 farblich entsprechend der Tabellen dargestellt.

Fauna

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) angefertigt.

Aufgrund des vorhandenen Biotopbestandes wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von April bis Juli 2018 Erfassungen der Brutvögel und Reptilien vorgenommen. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potenzialabschätzung.

Der AFB prüft Art für Art, ob bei einem Vorhaben mit einer Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote zu rechnen ist. Für diese Arten muss gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auch im Zuge eines Eingriffs oder Vorhabens die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Dazu muss falls erforderlich ein vorgezogener Ausgleich geschaffen werden. Dieser erfolgt in Form der so genannten CEF (continued ecological functionality) - Maßnahmen. Kann der Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auch durch CEF-Maßnahmen nicht vermieden werden, kann das Vorhaben nur nach einer vorherigen Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG stattfinden. Hierzu gehört zunächst die Ermittlung des aktuellen Erhaltungszustandes der betroffenen Arten. Es ist darzulegen, wie eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene vermieden werden kann. Hierzu müssen falls erforderlich FCS (favourable conservation status) - Maßnahmen festgelegt werden. Diese sind kompensatorische Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumsituation in Bezug auf die Populationen in der biogeografischen Region (FROELICH & SPORBECK 2010).

2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen

2.2.2.1 Biotop- und Nutzungstypen

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Brüel werden überwiegend Ruderalfluren und Siedlungsgehölze überbaut.

Mit der vorgelegten Planung können Gehölzfällungen nicht vermieden werden. Im Zuge der Entwicklung in den zurückliegenden 20 Jahren haben sich sukzessiv schnellwüchsige Gehölze gebildet und aus der ehemaligen Ackerfläche sind Ruderalfluren entstanden. Diese unterliegen teilweise der Nutzung durch Befahren, Parken, als Lagerflächen und zum Spielen. Beansprucht werden überwiegend Biotope mit allgemeiner Funktionsausprägung. Durch die Anlage einer freiwachsenden Hecke und einer naturnahen Wiese können die Eingriffe im räumlich funktionalen Bezug kompensiert werden.

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Biotoptypenkartierung keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.

2.2.2.2 Brutvögel

Für das gesamte Untersuchungsgebiet (UG) wurde im Jahr 2018 eine Brutvogelkartierung mit vier Begehungen von April bis Juli 2018 vorgenommen. Im Gebiet ist eine mittlere Artenvielfalt, aufgrund des Wechsels ruderaler Staudenfluren mit Strauch- und Baumhecken, zu verzeichnen. Aus der Revierverteilung ist ersichtlich, dass sich die Vorkommen von Brutvogelrevieren auf die Gehölzstrukturen und Gebäude konzentrieren. Der erhöhte

Prädatorendruck durch Hauskatzen und zusätzliche Störungen der unbebauten Freiflächen würden das geringe Vorkommen von Bodenbrütern im UG erklären. Insgesamt konnten 19 Brutvogelarten innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes als auch 14 regelmäßige Nahrungsgäste nachgewiesen werden.

Mit Einhaltung einer Bauzeitenregelung (Fäll- und Rodungsarbeiten, Entfernen der Vegetationsdecke im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar) können baubedingte Beeinträchtigungen der vorkommenden Brutvogelarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden (V_{AFB1}). Neben der Bauzeitenbeschränkung wird auch eine geeignete Kompensationsfläche für den Lebensraumverlust von Boden- und Gebüschbrütern notwendig. Hierzu ist die Anlage einer freiwachsenden Hecke mit heimischen Arten (A_{AFB1}) als auch die Entwicklung einer strukturreichen Halboffenlandschaft im Süden des Plangebietes vorgesehen. Zur Sicherung des Entwicklungszieles ist ein angepasstes Pflegeregime über einen Mindestzeitraum von 25 Jahren vorzusehen, um den Lebensraum für Offenlandbrüter und Zauneidechsen zu erhalten. Die Maßnahme ist in zwei Abschnitte zu unterteilen. Während die Grünfläche im Süden des Plangebietes (3.300 m²) kurzfristig zu entwickeln ist, muss die angrenzende Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m² über mehrere Jahre als geeignetes Brutvogel- und Reptilienhabitat ausgebildet werden. Die Entwicklungsdauer bei der Ackerfläche liegt bei etwa 2 bis 3 Jahren. Für die Ausgleichsfläche erfolgt eine dingliche Sicherung durch Eintragung in das Grundbuch.

Mit der Umsetzung von naturschutzfachlichen und artenschutzfachlichen Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht eine multifunktionale Anrechnung für die Ackerfläche und die Anlage der Hecke.

Ein Teil vorkommender Brutvogelarten findet zudem nach Baufertigstellung entsprechende Nistmöglichkeiten, da ein Teil gewachsener Gehölzstrukturen als Brutlebensraum erhalten bleibt (ausführliche Angaben s. AFB).

2.2.2.3 Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 1 Satz 1 BArtSchV besonders geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Das Vorkommen der Artengruppe im UG wurde anhand einer Potenzialabschätzung geprüft.

Potenzielle Jagdlinien verlaufen entlang linearer Gehölzstrukturen wie der Siedlungshecken und Gehölzgruppen. Zudem wird auch der Siedlungsraum mit Gebäudebestand auf der Suche nach Insekten angefliegen. Diese Lebensräume bieten aufgrund der ausgeprägten Durchgrünung des Plangebietes optimale Jagdmöglichkeiten für viele gehölz- und gebäudebewohnende Fledermausarten.

Das Vorkommen von Fledermausquartieren im vorhandenen Gebäude- und älteren Gehölzbestand ist nicht auszuschließen. Der Gebäudebestand außerhalb der Änderungsbereiche bleibt bestehen. Die zu rodenden Gehölze im UG bieten nur sehr wenige Quartiermöglichkeiten. Lediglich einige ältere Weiden im südlichen Plangebiet weisen Habitatstrukturen für eine temporäre Quartiersnutzung auf.

Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird die Vermeidungsmaßnahme V_{AFB1} festgesetzt. D. h. Fäll- und Rodungsarbeiten sowie das Entfernen der Vegetationsdecke sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Mit dieser Vermeidungsmaßnahme können die Verbotstatbestände vermieden werden. Mittels fledermausfreundlichem Lichtmanagement sind zudem keine anlagebedingten Beeinträchtigungen der Fledermäuse zu erwarten.

2.2.2.4 Reptilien

Das Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Reptilien wurde anhand von sechs Begehungen im UG überprüft. Im Ergebnis der Kartierungen von April bis Juli 2018 wurde das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) bestätigt. Bereits während einer Begehung Mitte Oktober 2017 konnte für einen Teilbereich des UG die Art erfasst werden. Nachweise der Art konnten durch Sichtbeobachtungen unter gezieltem Ansteuern potenzieller Habitatstrukturen erbracht werden. Im Ergebnis der Begehungen wurde die Art mit wenigen Ausnahmen (stark bewachsene Bereiche, versiegelte Freiflächen) im gesamten Plangebiet nachgewiesen.

Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist die Herstellung und Entwicklung einer Ausgleichsfläche auf etwa 12.130 m² vorgesehen. Während die im Jahr 2018 mäßig besetzte Grünfläche im Süden des Plangebietes (3.300 m²) kurzfristig als Zauneidechsenhabitat zu entwickeln ist, muss die angrenzende Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m² über mehrere Jahre als geeignetes Brutvogel- und Reptilienhabitat ausgebildet werden. Die Entwicklungsdauer bei der Ackerfläche liegt bei etwa 2 bis 3 Jahren. Sobald diese Flächen besatzfähig sind, werden die Tiere auf diese Flächen umgesiedelt (CEFAFB1).

Die Änderungsflächen werden nicht gleichzeitig bebaut, sodass die Bereiche über mehrere Jahre hin abzufangen sind. Hierzu werden temporäre Reptilienschutzzäune um die jeweilige Änderungsfläche errichtet. Der Abfang der Tiere erfolgt durch fachkundiges Personal per Hand- und Kescherfang ab Mitte/Ende April bis spätestens Ende Mai vor Eiablage und danach bis keine relevanten Nachweise von Individuen mehr geführt werden. Die Tiere sind ohne Zwischenhalterung auf die geeigneten Ausgleichsflächen zu verbringen, diese ist vorab zu umzäunen um ein Zurückwandern in die Baubereiche zu verhindern. Der bewachsene Oberboden der Änderungsbereiche ist nach Ende der Brutzeit/nach Abfang der Zauneidechse dünnflächig abzuschleiben und von geeigneten Strukturen/Verstecken zu beräumen um eine Wiederbesiedlung der Flächen zu vermeiden (VAFB2)

Vorgesehen ist die Anlage einer freiwachsenden Hecke mit heimischen Arten im Osten der Flächen (AAFB1) und die Anlage von Lesestein- und Reisighaufen. Die Flächen sind dauerhaft als strukturreiche Halboffenlandschaft zu entwickeln. Hierzu ist eine regelmäßige abschnittsweise Mahd der Offenlandbereiche zu gewährleisten. Für die Ausgleichsfläche erfolgt eine dingliche Sicherung durch Eintragung in das Grundbuch. Der gesamte Maßnahmenablauf (VAFB2, CEFAFB1, AAFB1) ist durch die ökologische Baubegleitung (öBB) zu protokollieren.

2.2.2.5 Amphibien

Eingriffe in Laichgewässer von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Amphibienarten werden ausgeschlossen, da im Bereich der Änderungsflächen sich keine temporären oder gar permanenten Standgewässer befinden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Populationen können aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden.

2.2.2.6 Weitere Arten

Von den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten fünf Libellenarten sind im UG aufgrund fehlender Habitate keine zu erwarten. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

Altholzbestände mit hohem Totholzanteil sind Lebensraum von Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*). Breitrand (*Dytiscus latissimus*) und Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) besiedeln Standgewässer. Die im Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgeführten vier Käferarten finden im UG keine geeigneten Habitate.

Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind in Mecklenburg drei Schmetterlingsarten zu berücksichtigen. Das Vorkommen der Arten kann aufgrund fehlender Habitatrequisiten innerhalb des UG ausgeschlossen werden. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG tritt nicht ein.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandserfassung

Im Plangebiet stehen sickerwasserbestimmte Sande an (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>). Laut GLRP WM (LUNG 2008) weisen die Böden angrenzende zum Plangebiet eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit auf. Eine ausführliche Bewertung der Böden innerhalb der Siedlungsflächen liegt nicht vor.

Aufgrund der früheren intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden bereits anthropogen verändert und haben in der oberflächennahen Schichtung einen Kulturbodenhorizont. Innerhalb der 20-jährigen Entwicklung sind Verdichtungen durch das Befahren und Betreten anzunehmen. Aufgrund der Bebauung durch Straßen und Gebäude ist davon auszugehen, dass die natürliche Bodenschichtung im Geltungsbereich nicht mehr vorhanden ist. Aufschüttungen zur Geländeangleichung und Schaffung tragfähigen Baugrunds sind vorgenommen worden.

2.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich durch die Versiegelung bisher offener Bodenbereiche. Die Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) regelt die maximale Bebauung.

Durch die geplanten Versiegelungen gehen Flächen für die Grundwasserneubildung und Bodengenesen dauerhaft verloren. Hauptsächlich werden Ruderalfluren mit anthropogener Nutzung beansprucht.

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Bodens ergeben sich durch die Neuversiegelung bisher offener Bodenbereiche. Entsprechend des Vorsorgegrundsatzes des § 1 Landes-Bodenschutzgesetzes M-V haben sich alle, die auf Boden einwirken zu gewährleisten, dass schädliche Bodenveränderungen und bodenschädigende Prozesse unterbleiben. Der § 2 regelt den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz trifft im § 2 Aussagen über die Funktionen des Bodens:

1. natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,*
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,*
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,*

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflagerstätte,*
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,*

- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im Sinne des Vorsorgegrundsatzes werden Flächen innerhalb eines B-Plan so an die baulichen Bedürfnisse angepasst, dass die Baulücken geschlossen werden ohne zusätzliche Flächenbeanspruchung.

Während der Bautätigkeiten sind Verunreinigungen von Boden und Gewässern auszuschließen. Sofern trotz geeigneter Sicherungsmaßnahmen eine Havarie mit wassergefährdenden Stoffen auftritt, ist der Schaden unverzüglich zu beseitigen und die zuständige Behörde darüber zu informieren.

Ein additiver Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden lässt sich nicht ableiten, da keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen sind. Die Beeinträchtigung ist als mittel einzustufen.

2.4 Schutzgut Fläche

2.4.1 Bestandserfassung

Entsprechend des § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Eine Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Durch den geänderten Bedarf im Stadtgebiet von Brüel erfolgt auf den zusammen ca. 6,6 ha großen Änderungsflächen die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern als Reines Wohngebiet sowie die Umwidmung von Flächen für Ver- und Entsorgung, Grün- und Verkehrsflächen sowie Gemeinschaftsanlagen zum Parken. Es werden Flächen genutzt, die seit 1996 in einem rechtskräftigen B-Plan liegen und zur Bebauung ausgewiesen sind.

2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Festlegung einer GRZ von 0,35 zuzüglich möglichen Überschreitung von 50 % wird dem typischen Maß für reine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 lt. Baunutzungsverordnung entsprochen. Einschließlich der Überschreitung darf die GRZ mit 0,53 im Wohngebiet ausgeschöpft werden.

Bei der Aufstellung der Flächen in den Änderungsbereiche ergibt sich folgendes Ergebnis:

Reines Wohngebiet	ca. 36.270 m ²
Flächen GGa/GSt	ca. 7.690 m ²
Private Grünflächen	ca. 1.335 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 10.400 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca. 305 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>ca. 10.350 m²</u>
	ca. 66.350 m ²

Unter Berücksichtigung der maximalen GRZ von 0,53 im Bereich der Wohnflächen sind die größt möglichen Versiegelung zu verzeichnen. Eine zusätzliche Beanspruchung von wertvollen land- und forstwirtschaftlichen Böden besteht nicht. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandserfassung

Durch das Bauvorhaben werden keine Wasserflächen beansprucht. Der westliche Teil des B-Plan und damit auch innerhalb von Änderungsflächen ist Wasserschutzzone III ausgewiesen. Die Grundwasserflurabstände liegen in Bereichen von > 5 m bis > 10 m. Ein geringer Teil im Osten des Geltungsbereichs weist Flurabstände von weniger als 2 m (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Laut GLRP WM (LUNG 2008) liegt die Flächen im Anschluss an den besiedelten Bereich Brüels im Bereich von hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers.

2.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung kommt es zu einem Verlust von versickerungsfähigen Flächen und folglich zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Grundwasserneubildungsrate wird verringert.

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen und das Regenwasser wird in Regenrückhaltebecken im Norden des Geltungsbereichs abgeleitet.

Eine Auswirkung und ein zusätzliches Ausgleichserfordernis lässt sich für das Schutzgut Wasser nicht ableiten. Die Versiegelung führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserfunktion. Es sind keine Funktionen von besonderer Bedeutung betroffen.

Um Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu vermeiden, sind die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die DIN Vorschriften und andere geltende Rechtsvorschriften einzuhalten. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und Maßnahmen zur Schadensbegrenzung einzuleiten. Die Wasserbehörde des Landkreises ist über den Vorfall zu unterrichten. Unter Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

2.6 Schutzgut Klima und Luft

2.6.1 Bestandserfassung

Das Bebauungsplangebiet liegt im maritim geprägten Binnenplanarklima. Der GLRP WM (LUNG 2008) weist das Plangebiet als niederschlagsnormal aus.

2.6.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Als Grundlage für die Einschätzung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft dient der GLRP WM (LUNG 2008).

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Eine Verschlechterung der klimatischen Situation durch die vorgesehene Bebauung kann durch die geplante intensive Begrünung des Plangebietes kompensiert werden und durch den Erhalt vorhandener Grünstrukturen.

Veränderungen der vorherrschenden klimatischen Situation durch die Entwicklung eines Wohn- und Gewerbegebietes werden sich demnach vor allem für das Plangebiet selbst ergeben, während negative Einflüsse auf andere Teile des Stadtgebiets nicht zu erwarten sind. Neuversiegelungen werden auf anthropogen beeinträchtigten Flächen erfolgen. Die Zunahme der Flächenversiegelung beträgt aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ca. 10.872 ha und wird sich dabei insgesamt nicht erheblich auf die lokalklimatischen

Verhältnisse auswirken. Zur Verminderung der Beeinträchtigungen durch die Ausweisung eines reinen Wohngebietes ist eine intensive Durchgrünung im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplan.

Zur Minimierung von Eingriffen wird eine maximal 2-geschossigen Bebauung in den Änderungsflächen und eine GRZ von 0,35 mit möglicher Überschreitung von 50 % im Wohngebiet festgelegt.

2.6.3 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Lokale Auswirkungen des Klimawandels sind in urbanen Räumen in Form von Überschwemmungen, Küstenerosionen, Gesundheitsgefährdungen, Veränderungen der Artenvielfalt und Nutzungsbeeinträchtigungen spürbar.

In Bezug auf den globalen Klimawandel sind Art und Umfang der erzeugten Treibhausgasemissionen zu betrachten.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Maßnahmen zu berücksichtigen, die zu einer Verringerung der Einträge beitragen. Eine wichtige Maßnahme besteht darin, Wärmeverluste möglichst gering zu halten und z. B. solare Wärmegevinne auszunutzen.

Bei der energetischen Versorgung der geplanten Wohngebäude ist auf eine nachhaltige und zeitgemäße Betriebsform zu achten.

2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

2.7.1 Bestandserfassung

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst verschieden Baufelder innerhalb eines voll erschlossenen Bereiches in der Stadt Brüel.

Gemäß GLRP WM (LUNG 2008) zählt das Gebiet des B-Plans zu den Siedlungsflächen. Im Osten schließt sich ein Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes an. Der Süden Brüels ist von Flächen mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes gekennzeichnet.

Laut „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale“ (IWU 1994) zählt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 zum Landschaftsbildraum „Ackerfläche nördlich Thurow und Brüel“, deren Schutzwürdigkeit von gering bis mittel eingestuft wird (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>). Der schwach wellige Landschaftsbildraum stellt sich als ausgeräumte Ackerlandschaft ohne besonderen Erlebniswert dar. Weithin sind Blickbeziehungen auf der Stadt Brüel möglich.

2.7.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Entwicklung. Die Änderungsbereiche weisen als Höchstmaß eine zweigeschossige Bauweise auf. Bereits jetzt ist im Baufeld 1 eine viergeschossige Bauweise zulässig und umgesetzt. In den Änderungsflächen wurde gegenüber der Ursprungsplanung die Bauweise angepasst. Am östlichen Plangebietsrand sind nun anstatt von Reihenhäusern die Errichtung Einzel- und Doppelhäusern vorgeschrieben, was zu einer lockeren Bebauung beiträgt. Im Baufeld 8 und 9 wird die Geschossigkeit mit der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auf zwei reduziert. Die GRZ wird in einigen Baufelder auf 0,35 (zuzüglich Überschreitung von 50 % für

Nebenanlagen) erhöht.

Die Traufen höhen in den Baufeldern 2, 8, 9, 11, 21, 22 und 23 werden mit 4 m festgelegt und die Firsthöhe mit 9 m.

Damit passen sich die betreffenden Bauflächen der 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 der vorhandenen Nutzung an. Eine Dominanz der neuen Baukörper gegenüber dem Bestand kann ausgeschlossen werden. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschafts-/Ortsbild wird ausgeschlossen.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.8.1 Bestandserfassung

Bau- und Bodendenkmale sind durch das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Es handelt sich um ein erschlossenes B-Plangebiet mit Änderungsflächen.

Im Verfahren ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu beteiligen.

2.8.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Bei den Bauarbeiten können dennoch archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die dann entsprechend zu sichern und zu dokumentieren sind.

Die Definition von Denkmalen nach § 2 Abs.1 DSchG M-V lautet:

„Denkmale im Sinne dieses Gesetzes sind Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.“

Die zuständige Fachbehörde ist umgehend über den Fund in Kenntnis zu setzen und die Arbeiten einzustellen. Werden im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmale gefunden, kann eine Veränderung oder Beseitigung dieser nach § 7 DSchG MV genehmigt werden.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

2.9.1 Bestandserfassung

Die Wechselwirkungen/-beziehungen stellen die Wirkungszusammenhänge zwischen den einzelnen Schutzgütern dar. Durch das Vorhaben können direkte und indirekte Wirkungen ausgehen. Mit dem Vorhaben sind beispielsweise Versiegelungen verbunden, die gleichfalls Auswirkungen auf das natürliche Bodengefüge haben sowie auf das Grundwasser. Vormalig als unversiegelte Freiflächen genutzt, werden nun vollversiegelte Bereiche zum Wohnen und deren Erschließung geschaffen. Es kommt durch die Nutzung von Freiflächen im Siedlungsraum zu einem Verlust von Habitaten für Brutvögel und Reptilien. Mit Aufgabe der intensiven ackerbaulichen Nutzung und der zurückliegenden Entwicklung in den letzten 20 Jahre sind typische Siedlungsbiotope aus Ruderalfluren und Gehölzen entstanden, die geeignete Habitate darstellen.

2.9.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Versiegelung von Bodenflächen für die Gebäude und die Erschließung innerhalb des Bebauungsplangebietes kommt es zu einem Verlust von Versickerungsflächen, die zu einer Grundwasserneubildung beitragen. Diese versiegelten Flächen gehen für eine weitere Bodenentwicklung dauerhaft verloren. Zusammen mit der Überbauung der Flächen kommt es zu einem Verlust bisher offener Bodenflächen und damit auch zu einer Beeinträchtigung von möglichen faunistischen Wechselbeziehungen. Mit der Überbauung von Flächen kommt es zu einem Verlust von Lebensraum. Abzuleiten sind artenschutzrechtliche Maßnahmen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Beschreibung der Wirkfaktoren bei Durchführung des Vorhabens

- **Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Es werden durch die Änderung von Wohnbauflächen hauptsächlich Ruderalfluren im Siedlungsbereich beansprucht. Bei einer Überbauung unter der Berücksichtigung der max. GRZ einschließlich Überschreitung von 0,53 werden bis zu 10.872 m² vollversiegelt.

Gehölzfällungen können nicht vermieden werden. Auf einer Fläche von ca. 5.400 m² werden flächige Gehölzbestände gerodet.

- **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Mit der Errichtung baulicher Anlagen ist mit einer Erhöhung der Lärm-, Licht- und Schadstoffbelastung zu rechnen. Die zusätzlichen Belastungen werden sich hauptsächlich auf die Morgen- und Abendstunden durch Pendler beschränken. Gegenüber den bisherigen Festlegungen zur Bebauung werden die Wirkungen nicht signifikant steigen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde nicht erstellt.

- **Baubedingte Wirkfaktoren**

Während der Bauphase ist mit einer Erhöhung von Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Baustellenverkehr zu rechnen. Hinzu kommen visuelle Reize und Erschütterungen durch die Bautätigkeiten mit Baufahrzeugen. Die Belastungen beschränken sich auf einen kurzfristigen Zeitraum der Erschließung und der Bautätigkeiten. Mit Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Boden (ZTVE StB), Vegetationsbeständen (DIN 18920) und Gehölzen (RAS-LP 4) werden erhebliche baubedingte Wirkfaktoren auf ein Mindestmaß reduziert.

3.2 Auswirkungen durch Bauphase, Techniken und schwere Unfälle

Mit der Umsetzung der Bebauung der Änderungsflächen ist ab Jahr 2020 zu rechnen. Die Dauer der Bautätigkeiten wird dann auf etwa 3 Jahre geschätzt.

Mit der Planung eines reinen Wohngebietes gehen keine Gefahren durch schwere Unfälle oder Katastrophen aus. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftig Wohnnutzung ausgeht.

Bei Unfällen durch den Einsatz von Maschinen, bei denen die Schutzgüter Wasser und Boden betroffen sein können, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die zuständige Behörde zu informieren.

3.3 Abfallerzeugung, - beseitigung und -verwertung

Für den Geltungsbereich besteht eine Anschlusspflicht an das öffentliche kommunale Abfallsystem. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim nimmt als Eigenbetrieb des Landkreises die Aufgaben der öffentlichen Abfallentsorgung wahr.

Zur Art und Menge von Abfällen, die aufgrund der Umsetzung anfallen, können derzeit keine detaillierten Angaben gemacht werden. Die umweltschonende Beseitigung und anschließende Verwertung von Abfällen hat den Fachgesetzen zu entsprechen.

Für die Abfallbehandlung bzw. deren Entsorgung gelten die Vorschriften der Satzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Anfallende Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu sammeln und zu lagern, dass Stoffeinträge und Auswaschungen auszuschließen sind.

Es gilt die Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim (<https://www.kreis-lup.de/export/sites/LUP/.galleries/PDF-LUP3/PDF-FD70/Abfallsatzungen/2017-01-01-Abfallsatzung-des-Landkreises-Ludwigslust-Parchim-Lesefassung.pdf>). Im § 2 der Satzung ist das Gebot der Abfallvermeidung festgeschrieben.

3.4 Vermeidung von Emissionen

Emissionen sind auf das unbedingt nötige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten.

Mit der geplanten Bebauung ist von einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts durch die Wohnhäuser, Nebenanlagen und Außenanlagen auszugehen sowie von einer lokalen Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenversiegelungen. Darüber hinaus wird es durch Pendler und Anwohner zu gewöhnlichem Verkehrslärm kommen. Durch Kleinf Feuerungsanlagen können zeitlich begrenzt Beeinträchtigungen der Luftqualität eintreten.

3.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können derzeit keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

3.6 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde die Flächennutzung weiter fortbestehen. Durch voranschreitende Sukzession auf Teilen der Änderungsflächen wird es zu einer weiteren Verbuschung kommen. In den sandigen Lagen vor allem im Osten sind Anfangsstadien von Trockenrasen zu erkennen. Es ist davon auszugehen, dass durch vorhandene Offenbodenbereiche in schwach welligen Bereichen eine Ausdehnung stattfinden würde.

4. Vermeidung und Ausgleich

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Folgende Maßnahmen vermeiden oder mindern die zu erwartenden Beeinträchtigungen entsprechend der gesetzlichen Forderung.

4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

- Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig (V 1).
- Um eine Gefährdung von Bäumen durch mögliche mechanische Schäden auszuschließen, ist ein Einzelstammschutz mit mindestens 2 m Höhe auf Polsterung im Umfeld von 1,5 m zum Bauvorhaben vorzusehen (S 1).
- Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind unvermeidbare Rodungsarbeiten als auch der Beginn der Erschließungsarbeiten (Bodenbrüter) außerhalb dieses Zeitraumes durchzuführen. Um einer Wiederbesiedlung durch Bodenbrüter vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit zu vermeiden. Die Arbeiten sind mit der Flächenherstellung zum Abfang der Zauneidechse abzustimmen (V_{AFB1}).
- Anlage von Fangtrassen, Errichten des Reptilienschutzzaunes und evtl. Brutvogelvergrämungstangen. Fang erfolgt ab Mitte/Ende April mit geeignetem Fachpersonal per Hand- und Kescherfang vor Eiablage bis spätestens Ende Mai und danach bis keine relevanten Nachweise von Individuen mehr geführt werden. Anschließend Verbringen der Tiere auf die im Vorfeld kurz- bzw. langfristig hergestellten Ausgleichsflächen im Süden des Plangebietes (CEFA_{AFB1}). Um eine Wiederbesiedlung der jeweiligen Änderungsflächen während der Bauzeit zu vermeiden, ist der Reptilienschutzzaun über die Bautätigkeit zu belassen und stets funktionstüchtig zu halten. Nach der Brutzeit/Abfang der Zauneidechse ist der Oberboden flach abzuschleppen, geeignete Strukturen sind zu entfernen. Die Maßnahme ist einer ökologischen Baubegleitung zu unterziehen (V_{AFB2}).
- Um den Verlust von Lebensräumen der vorkommenden Brutvögel zu vermindern, erfolgt die Anlage einer freiwachsenden Hecke. An der östlichen Plangebietsgrenze und weiterführend in südliche Richtung wird eine zweireihige Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten gepflanzt (A_{AFB1/A} 1).
- Auf einer etwa 3.300 m² großen Grünfläche innerhalb des Plangebietes sind strukturverbessernde Maßnahmen vorzunehmen. Es sind kleinere Reisig- und Lesesteinhaufen (1 m hoch x 1 m tief x 1 m breit x 1 m (2 m) lang) anzulegen. Die Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m² außerhalb des Geltungsbereichs ist langfristig als Habitat für Zauneidechsen und Brutvögel durch Aushagerung als naturnahe Wiese herzustellen. Eine regelmäßige, abschnittsweise Mahd (1/3 der Gesamtfläche pro Jahr je nach Wüchsigkeit der Fläche) ab September über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren ist abzusichern. Das Mähgut ist abzutransportieren. Dadurch kann eine dauerhafte Funktion als Bodenbrüter- und Reptilienhabitat gewährleistet und eine mosaikreiche Halboffenlandschaft gesichert werden. Durch die Anlage von Lesestein- und Reisighaufen werden optimale Habitate geschaffen. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl über die gesamte Fläche zu verteilen. Die Haufen sind in West Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (1 m x 1 (2) m breit. Die Steinhaufen sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmen Substrat anzufüllen. Der Erhalt ist über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Ein konkretes

Pflegeregime ist im Rahmen eines Flächenmonitorings festzulegen bzw. anzupassen. Vor Beginn der Brutsaison ist die Fläche mit einem Reptilienschutzzaun einzäunen, dieser ist bis zur Besatzfähigkeit der Fläche funktionstüchtig zu halten. Protokollierung und Monitoring der Umsiedlung, regelmäßige Rücksprachen/Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (CEFAFB1/A 2).

4.2 Minimierungsmaßnahmen

- Angliederung und Nutzung vorhandener Infrastruktur wie z. B. vorhandene Zufahrtsstraßen bis zum und innerhalb des Plangebietes.

5. Fachrechtliche Regelungen

Um Beeinträchtigungen der vorab aufgeführten Schutzgüter (Kap. 2) zu vermeiden, sind alle einschlägigen Sicherheitsbestimmungen und andere geltende Rechtsvorschriften zu beachten und einzuhalten.

- DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau
- DIN 18 920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Beuth Verlag GmbH, Berlin)
- ZTV-Baumpflege (2017)
- RAS–LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 (Hrsg: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
- Artenschutz nach § 44 BNatSchG

6. Eingriffsermittlung

6.1 Biotoptypen und Biotopfunktionen

In Tab. 1 wurden den im UG vorkommenden Biotoptypen Wertstufen zugeordnet. Um die betroffenen Funktionen in einem angemessenen Umfang wiederherzustellen, werden den ermittelten Biotopwerten jeweils ein Kompensationserfordernis zugeordnet (Tab. 5). Die Bemessungsspanne richtet sich dabei nach den HzE (LUNG 1999).

Tab. 5: Kompensationserfordernis anhand der Werteinstufung nach HzE (LUNG 1999).

Werteinstufung	Kompensationserfordernis mit Bemessungsspanne
0	0 – 0,9 fach
1	1 – 1,5 fach
2	2 – 3,5 fach
3	4 – 7,5 fach
4	≥ 8 fach

Das Kompensationserfordernis erhöht sich je nach Versiegelungsgrad um einen Zuschlag von 0,5 bei Vollversiegelung und 0,2 bei Teilversiegelung. Als weiterer Korrekturfaktor wird der Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FBG) berücksichtigt. Dabei hat der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen Einfluss. Die Korrekturfaktoren liegen im Bereich von 0,75 bis 1,5.

Im vorliegenden Fall kann die umgebende Bebauung als vorbelastete Bereiche berücksichtigt werden. Der Abstand beträgt < 50 m, wodurch ein Korrekturfaktor von 0,75 anzunehmen ist. Auf die Ausweisung einer Wirkzone wurde aufgrund der Lage im Siedlungsraum verzichtet.

Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die detaillierte Berechnung für die einzelnen Teilflächen ist in Tab. 6 dargestellt.

Die zulässige GRZ von 0,35 mit einer möglichen Überschreitung von 50 % ergibt eine maximale GRZ von 0,53 (53 % Überbauung). Innerhalb der Wohnbauflächen wurden Baugrenzen festgelegt. Außerhalb dieser Bauflächen können z. B. Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten errichtet werden.

Da es sich um eine Änderung eines über 20 Jahre alten B-Plans handelt, wurde bereits für die Rechtskraft 1996 eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (aus dem Jahr 1992) erstellt. Von einer fachgerechten Bearbeitung und Umsetzung muss ausgegangen werden. Eine Kontrolle ist im Zuge dieses Verfahrens nicht möglich. Um die 20-jährige Entwicklung der Änderungsflächen zu würdigen, wird der Ausgangszustand bei Rechtskraft des B-Plans mit dem aktuellen Zustand gegenübergestellt. Die Differenz wird für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs herangezogen (Spalte 6 – Werteinstufung Differenz). Aus diesem Wert ergibt sich das Kompensationserfordernis (Spalte 8 – Kompensationserfordernis KEF).

Kompensationsflächenäquivalent = F x FBG x (KEF + Zuschlag Versiegelung)

Tab. 6: Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach HzE (LUNG 1999).

F	Ist-Zustand		vorher	aktuell		FBG	KEF	Z	Nachher-Zustand		FÄ
Fläche (m²)	Biotoptyp aktuell	Biotoptyp vorher	Werteinstufung	Werteinstufung	Werteinstufung Differenz	Korrekturfaktor	Kompensationserfordernis	+ Zuschlag	Biotoptypstruktur	Wirkungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent *)
1.290	PWX – Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 2	-	968
522	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,5	Baufeld 2	-	783
1.607	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	-	Funktionsverlust Baufeld 2	-	1.808
387	PWX – Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 8	-	290
639	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,5	Baufeld 8	-	959
241	PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 8	-	181
1.123	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	-	Funktionsverlust Baufeld 8	-	1.263
373	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,5	Baufeld 9	-	560
820	PWX – Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 9	-	615
1.058	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 9	-	1.190
270	RHK - Ruderaler Kriechrasen	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,2	St/GGa östlich Baufeld 11	-	344
676	RHK - Ruderaler Kriechrasen	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,5	Baufeld 11	-	1.014
1.378	PWX – Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 11	-	1.034
12	PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 11	-	9
1.833	RHK - Ruderaler Kriechrasen	Acker	1	2	1	0,75	1,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 11	-	2.062
1.797	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,5	Baufeld 21	-	2.696
1.241	BLT - Gebüsch trockenwarmer Standorte	Acker	1	3	2	0,75	3,0	0,5	Baufeld 21	-	3.258
330	PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche	Acker	1	1	0	0,75	0,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 21	-	124
2.364	RHP – Ruderale Pionierflur	Acker	1	2	1	0,75	1,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 21	-	2.660
278	RHK - Ruderaler Kriechrasen	Acker	1	2	1	0,75	1,5	0,5	Baufeld 22	-	417
83	PWX – Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 22	-	62
519	PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 22	-	389
310	RHK - Ruderaler Kriechrasen	Acker	1	2	1	0,75	1,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 11	-	349
470	PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche	Acker	1	1	0	0,75	0,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 11	-	176
203	PWX – Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 23	-	152
143	PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche	Acker	1	1	0	0,75	0,5	0,5	Baufeld 23	-	107
156	RHK - Ruderaler Kriechrasen	Acker	1	2	1	0,75	1,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 23	-	176
151	PEU – nicht- oder teilversiegelte Freifläche	Acker	1	1	0	0,75	0,5	-	Funktionsverlust in Baufeld 23	-	57
20.274	Kompensationserfordernis in Pkt.:										23.703

*) Flächenäquivalent (FÄ) für Kompensation = F x FBG x (KEF + Z) Z = Zuschlag für Kompensationserfordernis von 0,5 bei Versiegelung und 0,2 bei Teilversiegelung

Es ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 23.703 m² FÄ für die Beeinträchtigung von Boden und Biotopen.

6.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.2.1 Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes

Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes ist es, die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu kompensieren. Das soll möglichst im räumlich-funktionalen Bezug zum Eingriffsort und in einer angemessenen Zeit nach Fertigstellung des Vorhabens. Das Kompensationserfordernis beträgt 23.703 FÄ.

Innerhalb des Bebauungsplans wurden verschiedene Maßnahmen mit der Rechtskraft des B-Plans 1996 festgelegt.

Eine Kontrolle dieser auf Umsetzung und Qualität sind nicht Gegenstand des vorliegenden Umweltberichts.

6.2.2 Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

A 1: Anlage einer freiwachsenden Hecke

Lage: Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 18/7, 163/8, 163/40 (tlw.)

An der östlichen Plangebietsgrenze und weiterführend in südliche Richtung wird eine zweireihige Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten gepflanzt. Die Breite beträgt einschließlich einer 3 m breiten Krautsaums 7,5 m und die Länge 131 m. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Im südlichen Heckenabschnitt sind 6 Heister in Abständen von 12 m versetzt zu pflanzen.

Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

6 Stk. Heister, 2 x v., 150 – 200 cm, o. B.

- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)

ca. 246 Stk. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)

Die Hecken sind mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen.

Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die weitere 22-jährige dauerhafte Pflege.

A 2: Anlage von naturnahen Wiesen auf Acker

Lage: Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 13/1, 14/3, 15/1, 18/7, 163/40 (tlw.)

Die Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m² außerhalb des Geltungsbereichs ist langfristig als Habitat für Zauneidechsen und Brutvögel durch Aushagerung als naturnahe Wiese herzustellen. Eine regelmäßige, abschnittsweise Mahd (1/3 der Gesamtfläche pro Jahr je nach Wüchsigkeit der Fläche) ab September über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren ist abzusichern. Das Mähgut ist abzutransportieren. Dadurch kann eine dauerhafte Funktion als Bodenbrüter- und Reptilienhabitat gewährleistet und eine mosaikreiche Halboffenlandschaft gesichert werden. Durch die Anlage von Lesestein- und Reisighaufen werden optimale Habitate geschaffen. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl über die gesamte Fläche zu verteilen. Die Haufen sind in West Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (1 m x 1 (2) m breit. Die Steinhaufen sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmen Substrat anzufüllen.

Der Erhalt ist über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Ein konkretes Pflegeregime ist im Rahmen eines Flächenmonitorings festzulegen bzw. anzupassen.

6.3 Gegenüberstellung von Eingriffsumfang und Kompensationsmaßnahmen

Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen A 1 und A 2 kann der erforderliche Kompensationsumfang vollständig erbracht werden.

Der **notwendige Kompensationsumfang** beträgt **23.703 Punkte** für die Flächenversiegelung und Biotopbeeinträchtigung.

Die genaue Bezeichnung der Maßnahmen geht aus den Maßnahmeblättern unter Kap. 6.4 hervor.

Tab. 7: Berechnung des Flächenäquivalentes für die Kompensationsmaßnahmen.

F					KWZ	LF		
Flächen- größe (m ²)	Nr.	Kompensations- maßnahme	Eingriffe durch	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Flächen- äquivalent	
983	A 1	Anlage einer Hecke	Versiegelung, Biotopveränderung	2	2,5	0,8	1.966	
8.830	A 2	Anlage naturnaher Wiese	Versiegelung, Biotopveränderung	2	2,5	1,0	22.075	
Σ 9.813								+ 24.041
Kompensationserfordernis							- 23.703	
Bilanz							+ 338	

Die Pflanzung A 1 mit dem Entwicklungsziel einer freiwachsenden Hecke an der Plangebietsgrenze in Richtung Acker mit der Wertstufe 2 und der Kompensationswertzahl von 2,5 angenommen. Aufgrund der Lage der Pflanzung teilweise im Geltungsbereich wird der Leistungsfaktor mit 0,8 angesetzt. Es wird die Nähe zur Bebauung im Norden berücksichtigt, wo mit Einflüssen wie Lärm und Lichtreize zu rechnen ist. Auf der angrenzenden Ruderalflur ist kurzfristig eine geeignete Fläche als Habitat für Zauneidechsen anzulegen.

Auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs werden naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Maßnahmen (multifunktionale Anrechnung) umgesetzt. Die Maßnahme A 2 wird mit einer Wertstufe 2 und der Kompensationswertzahl 2,5 berücksichtigt. Die Entwicklung der naturnahen Wiese durch Aushagerung dient der langfristigen Herstellung geeigneter Reptilienhabitate. Aufgrund der günstigen Lage durch Besonnung und Habitatrequisiten wird der Leistungsfaktor mit 1 angesetzt.

6.4 Maßnahmenblätter

V 1 Schutz von Gehölzen

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. V 1	
		V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ Stadt Brüel			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:		Gefährdung von Gehölzen durch mögliche mechanische Schäden	
Maßnahme		Schutz von Gehölzen	
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:		Die Maßnahme bezieht sich auf Gehölze, die sich im Umfeld von Erdarbeiten befinden.	
Beschreibung:		Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Gehölze auszuschließen. Oberirdische Teile der Bäume dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten. DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB.	
Art der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	
		<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss	
Beurteilung des Eingriffs			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich		Stadt Brüel Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg	
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

S 2 Einzelstammschutz an Gehölzen

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. S 1	
		V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ Stadt Brüel			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:	Gefährdung von Bäumen durch mögliche mechanische Schäden		
Umfang:	Einzelstammschutz mit mindestens 2 m Höhe im Umfeld von 1,5 m zum Bauvorhaben		
Maßnahme	Einzelstammschutz an Gehölzen		
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:	Die Maßnahme bezieht sich auf Gehölze, die sich im Umfeld von Erdarbeiten befinden.		
Beschreibung:	Einzelstammschutz aus mindestens 2 m hohen Bohlen auf Polsterung.		
Art der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	
		<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss	
Beurteilung des Eingriffs			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter			
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			
		Stadt Brüel Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg	

A 1 Anlage einer freiwachsenden Hecke (s. A_{AFB1})

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. A 1	
		V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: Bbauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ Stadt Brüel			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:		Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotope und Boden	
Maßnahme		Anlage einer freiwachsenden Hecke	
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:	Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstück 18/7, 163/8, 163/40 (tlw.)		
Ausgangszustand:	Ruderalflur, Acker		
Beschreibung:	An der östlichen Plangebietsgrenze und weiterführend in südliche Richtung wird eine zweireihige Hecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten gepflanzt. Die Breite beträgt, einschließlich des 3 m breiten Krautsaums, 7,5 m und die Länge 131 m.		
Art und Anzahl:	6 Stk. Heister , Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>), Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)		
Pflanzabstände:	ca. 246 Stk. Sträucher , Hundrose (<i>Rosa canina</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>), Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)		
Pflanzqualität:	Abstand in der Reihe 1,0 m und zwischen den Reihen beträgt jeweils 1,5 m Heister versetzt in einem Abstand von 12 m im südlichen Abschnitt		
Schutzmaßnahmen:	Wildschutzverbisszaun Knotengeflecht 1,6 m hoch		
Flächengröße:	983 m ²		
Art der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Biotopeentwicklung/Pflegekonzept			
Die Fertigstellungspflege dauert 1 Jahr, die anschließende Entwicklungspflege 2 Jahre.			
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	
		<input checked="" type="checkbox"/> mit Bauabschluss	
Beurteilung des Eingriffs			
<input type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. 2	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich		Stadt Brüel Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg	
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input checked="" type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

A 2 Anlage einer naturnahen Wiese (s. CEF_{AFB1})

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. A 2 V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: Bbauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ Stadt Brüel			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:		Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotope und Boden	
Maßnahme		Anlage von naturnahen Wiesen	
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:	Gemarkung Brüel, Flur 2, Flurstücke 13/1, 14/3, 15/1, 18/7, 163/40 (tlw.)		
Ausgangszustand:	Acker		
Beschreibung:	Die Ackerfläche mit einer Größe von 8.830 m ² außerhalb des Geltungsbereichs ist langfristig als Habitat für Zauneidechsen und Brutvögel durch Aushagerung als naturnahe Wiese herzustellen. Eine regelmäßige, abschnittsweise Mahd (1/3 der Gesamtfläche pro Jahr je nach Wüchsigkeit der Fläche) ab September über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren ist abzusichern. Das Mähgut ist abzutransportieren. Dadurch kann eine dauerhafte Funktion als Bodenbrüter- und Reptilienhabitat gewährleistet und eine mosaikreiche Halboffenlandschaft gesichert werden. Durch die Anlage von Lesestein- und Reisighaufen werden optimale Habitate geschaffen. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl über die gesamte Fläche zu verteilen. Die Haufen sind in West Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (1 m x 1 (2) m breit. Die Steinhaufen sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmen Substrat anzufüllen.		
Flächengröße:	8.830 m ²		
Art der Maßnahme			
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Biotopentwicklung/Pflegekonzept			
Jährliche abschnittsweise Mahd ab September mit Abtransport des Mähgutes über einen Zeitraum von 25 Jahren. Ein konkretes Pflegeregime ist im Rahmen eines Flächenmonitorings festzulegen bzw. anzupassen.			
Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	
		<input checked="" type="checkbox"/> mit Bauabschluss	
Beurteilung des Eingriffs			
<input type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen		<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. 1 -	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			
		Stadt Brüel Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg	

6.5 Kostenschätzung nach DIN 276

Berücksichtigt wird die Herstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 3 Jahren.

A 1 Anlage einer freiwachsenden Hecke

Kostengruppe	Menge	Einheit	Gegenstand	E.P.	Gesamt
500			Außenanlagen		
512	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung				
	983	m ²	Bodenbearbeitung u. -verbesserung mit organischem Dünger	0,60	589,80
	Summe 512: Bodenbearbeitung				589,80
514	Pflanzen (liefern und pflanzen)				
	246	St.	Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.	4,50	1.107,00
	6	St.	Heister, 2 x v., 150 – 200 cm, o. B., Standsicherung	25,00	150,00
	983	m ²	Fertigstellungspflege Feldgehölze	2,00	1.966,00
Summe 514: Pflanzen					3.223,00
519	Geländeflächen, sonstiges				
	983	m ²	2-jährige Entwicklungspflege Feldgehölze	4,00	3.932,00
	Summe 519: Geländeflächen, sonstiges				3.932,00
531	Einfriedungen				
	280	m	Knotengeflechtzaun, 1,60 m hoch, inkl. Tor(e), Kontrolle u. Demontage	12,00	3.360,00
	Summe 531: Einfriedungen				3.360,00
Gesamtsumme (netto)					11.104,80

A 2 Anlage einer naturnahen Wiese

Kostengruppe	Menge	Einheit	Gegenstand	E.P.	Gesamt
200			Herrichten und Erschließen		
214	Herrichten der Geländeoberfläche				
	3.000	m ²	jährliche abschnittsweise Mahd ab September (1/3 der Gesamtfläche), mit Abtransport des Mähgutes, Zeitraum 25 Jahre	0,25 x 25 J.	18.750,00
	25	Stk.	Abgrenzung mit Eichenspaltpfählen	40,00	1.000,00
	8	Stk.	Herstellung von Habitatrequisiten Zauneidechse (Reisighaufen, Lesesteinhaufen) genauer Umgang erfolgt in Ausführungsplanung	800,00	6.400,00
	Summe 214: Herrichten der Geländeoberfläche				26.150,00
Gesamtsumme (netto)					26.150,00

Hinzu kommen Kosten für die innerhalb des B-Plans zu entwickelnde artenschutzrechtliche Grünfläche und die Flächensicherung einschließlich Erwerb.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Brüel beabsichtigt die Ausweisung von geänderten Wohnbauflächen im B-Plan Nr.2.

Das ca. 14,7 ha große Plangebiet ist bereits fast vollständig erschlossen. Die wenige Baulücken sollen nun durch die 5. Änderung zur baulichen Erweiterung genutzt werden.

Der im Jahr 1996 rechtskräftig gewordene B-Plan beanspruchte damals vorwiegend Ackerflächen und einen geringen Teil Grünland. Nach nunmehr 20 Jahren haben sich in den Baulücken Ruderalfluren entwickelt und eine beginnende Verbuschung mit Pioniergehölzen wie Kiefer, Birke und Weide.

Aufgrund des steigenden und geänderten Bedarfs an Wohnraum beabsichtigt die Stadt Brüel die Bebauung der Lücken innerhalb des B-Plans. Eine Beanspruchung von zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen wird damit entgegengewirkt. Der geplanten städtebaulichen Entwicklung wird mit der geänderten Zielstellung gefolgt.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Verwendete technische Verfahren

- Biotop- und Nutzungstypenkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG 2013)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich § 44 BNatSchG auf Ebene des B-Plans unter Verwendung von „Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern (FROELICH & SPORBECK 2010)
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999).

7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

In dem hier vorliegenden Gutachten erfolgte die Abschätzung der Umweltauswirkungen verbal-argumentativ anhand vorhandener Fachdaten. Es wird von einem fünfstufigen Bewertungsschema zur Abschätzung der Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter. Zur Beurteilung dient der in M-V gültige Leitfaden zur Erstellung der Umweltprüfung. Nicht zuletzt geben faunistische Kartierungen und die Aufnahme der Biotope mit Einschätzung ihrer Wertigkeit eine Grundlage über mögliche Auswirkungen der Planung.

Die Stadt Brüel verfügt über keinen verbindlichen Landschaftsplan, der als Grundlage für die Einstufung der Funktionen und Merkmale der Schutzgüter dienen konnte. Den Anforderungen des BauGB zur Auswertung dieser Unterlage wird dennoch entsprochen. Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region lässt eine realistische Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen zu.

Sonstige Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich bei der Bearbeitung nicht.

7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gegenstand der Überwachung (Monitoring) nach § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen. Insbesondere geht es um unvorhergesehen nachteilige Auswirkungen und deren frühzeitige Ermittlung sowie geeignete Gegenmaßnahmen aufzustellen. Das Monitoring beinhaltet zusätzlich auch die Durchführung von Festsetzungen einschließlich der Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt. Die Stadt Brüel als Verfahrensträger ist für die Überwachung der festgelegten Maßnahmen verantwortlich. Das

Monitoring hat im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushaltsgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz sowie landeseigenen Gesetzesgrundlagen zu erfolgen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Sicherzustellen ist, dass die einzusetzende Pflanzware für die Kompensationsmaßnahmen den Gütebestimmungen des BdB für Baumschulpflanzen entspricht. Die Pflanzung ist in der nächsten Pflanzperiode nach Ausführung der Erd- und Rohbauarbeiten umzusetzen. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird eine Herbstpflanzung empfohlen. Die Abnahme der Leistungen, jeweils zum Ende der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Die Naturschutzbehörde ist über die Abnahmen zu unterrichten. Der Ersatz nicht angewachsener und eingegangener Pflanzen ist zu veranlassen und zu kontrollieren.

Ökologische Baubegleitung:

Vor Baubeginn einzelner Änderungsbereiche ist die Zauneidechse im Plangebiet durch geeignetes Fachpersonal von der Fläche abzufangen und auf hergestellte, geeignete Ausgleichsflächen zu verbringen.

Das Herstellen einer Ausgleichsfläche für Zauneidechsen und Bodenbrüter und das Umsiedeln der Zauneidechse ist durch geeignetes Fachpersonal zu gewährleisten. Ein konkretes Pflegeregime ist im Rahmen eines Flächenmonitorings festzulegen bzw. anzupassen. Vor Beginn der Brutsaison ist die Fläche mit einem Reptilienschutzzaun einzäunen, dieser ist bis zur Besatzfähigkeit der Fläche funktionstüchtig zu halten. Protokollierung und Monitoring der Umsiedlung, regelmäßige Rücksprachen/Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde sind durch Fachpersonal abzusichern.

Schutzgut Boden und Fläche

Mit Festsetzung der GRZ ist das Maß der Versiegelung vorgegeben. Prüfung des Versiegelungsgrades durch Kontrollen der Stadt Brüel als Verfahrensträger sowie den Landkreis Ludwigslust-Parchim.

8. Zusammenfassung

Die Stadt Brüel als Vorhabenträger beabsichtigt die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“. Ziel ist die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und planungsrechtlichen Umorientierung der großräumig vorhandenen unbebauten und nicht vermarktungsfähigen Strukturen innerhalb des Bebauungsplanes. Die vormals geplanten Reihenhausstandorte wurden in den letzten 20 Jahren nicht bebaut, sodass jetzt eine Umwidmung hin zu Einfamilienhausgrundstücken/Doppelhäusern erfolgt, um den Siedlungsraum in den kommenden Jahren weiter zu entwickeln. Die Stadt Brüel passt sich damit der steigenden Nachfrage hinsichtlich der Errichtung von Einfamilienhäusern an.

Nach § 1 a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr.2 umfasst eine Fläche von ca. 14,7 ha. Das Plangebiet ist bereits fast vollständig erschlossen. Die wenige Baulücken sollen nun durch die 5. Änderung zur baulichen Erweiterung genutzt werden.

Der im Jahr 1996 rechtskräftig gewordene B-Plan beanspruchte damals vorwiegend Ackerflächen und einen geringen Teil Grünland. Nach nunmehr 20 Jahren haben sich in den Baulücken Ruderalfluren entwickelt und eine beginnende Verbuschung mit Pioniergehölzen wie Kiefer, Birke und Weide wird deutlich.

Das Plangebiet wird durch vorhandene Wohnblöcke sowie durch neu entstandene Reihenhäuser bzw. durch mehrgeschossigen Wohnungsneubau geprägt. Im westlichen und im südlichen Bereich wird das bestehende Baugebiet durch eine hauptsächlich eingeschossige Einzelhausbebauung geprägt.

Im Jahr 2018 wurde eine Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) für die Änderungsflächen durchgeführt. Die betroffenen Änderungsbereiche auf einem ehemaligen Ackerstandort sind aktuell von Ruderalfluren und Siedlungsgehölzen geprägt. Diese Wertsteigerung der Biotoptypen wird bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Auf vorherige Planungen wird nicht eingegangen.

Die Änderungsbereiche umfassen überwiegend Biotope mit allgemeiner Funktionsausprägung. An einigen Bereichen zeigt sich die Entwicklung von trockenen Standorten. Eine Beeinträchtigung gesetzlich geschützte Biotope liegt nicht vor.

Auf einer Fläche von 20.274 m² gehen Biotope durch direkte Überbauung in Abhängigkeit der GRZ einschließlich der möglichen Überschreitung sowie durch Funktionsverlust verloren. Es ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 23.703 m² FÄ.

Im Südosten der Plangebietes und auf der sich anschließenden Ackerfläche werden zwei Maßnahmen realisiert. Neben der Anlage einer freiwachsenden Hecke an der Grenze des Geltungsbereichs (A 1/A_{AFB1}) wird außerhalb des B-Plans eine naturnahe Wiese (A 2/CE_{AFB1}) entwickelt, die gleichzeitig als langfristig zu entwickelndes Habitat für Zauneidechsen und Brutvögel herzustellen ist. Durch die geplanten Maßnahmen im räumlichen Bezug zum B-Plan können die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert werden.

Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde ein gesonderter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrages für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind eigene Kartierungen der Reptilien und Brutvögel. Im Zeitraum von April bis Juli 2018 erfolgten gemäß Eingriffsregelung M-V, Anlage 6 a Kartierungen der vorab genannten Artengruppen. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potenzialabschätzung. Im Ergebnis der Erfassungen und der Potenzialeinschätzung ist für die vorkommenden Brutvogelarten eine Bauzeitenbeschränkung zu realisieren, das heißt, dass die Rodungsarbeiten als auch der Beginn der Erschließungsarbeiten mit dem Abschieben der Vegetationsdecke (Bodenbrüter) in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen sind. Um einer Wiederbesiedlung durch Bodenbrüter vorzubeugen (V_{AFB1}).

Um eine baubedingte Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, sind diese ab Anfang/Mitte April durch geeignetes Fachpersonal abzufangen (V_{AFB2}) und auf geeignete Ausgleichsflächen (CE_{AFB1}) umzusiedeln. Die Ersatzflächen sind aufgrund ihres Ausgangszustandes kurz- bis mittelfristig bzw. bis zur Besatzfähigkeit zu entwickeln. Vorgesehen ist die Entwicklung einer

mosaikreichen Halboffenlandschaft für Reptilien und Bodenbrüter aus ruderalen Stauden, Lesestein- und Reisighaufen im Süden des Plangebietes (CEFAFB1).

Desweiteren erfolgt die Anlage einer freiwachsenden Hecke (AAFB1) angrenzend zur Maßnahme CEFAFB1 um den Verlust von Lebensräumen der vorkommenden Gebüschbrüter zu vermindern.

Mit den genannten Artenschutzmaßnahmen kann einem Wertverlust des UG durch die Beseitigung von Habitat- und Biotopstrukturen effektiv entgegen gewirkt werden. Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind daher nach Realisierung der Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten

9. Quellenangaben

9.1 Literatur

BMVBM - BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU- UND WOHNUNGSWESEN (BMVBW) 2001: Leitfaden zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Naturschutz und Städtebau“.

FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern - Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung" vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) Mecklenburg-Vorpommern (2010)

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg.. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe, 1999/HEFT 3, GÜLZOW.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen.

LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2008): Erste Fortschreibung Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM).

UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.

UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2005): Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern - Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit. Zusammen mit dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern.

9.2 Gesetze und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, GVOBl. M-V 1998, S. 12, letzte berücksichtigte Änderung vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392).

DIN 18920 (2014): Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Beuth Verlag GmbH, Berlin.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN E. V., ARBEITSGRUPPE STRAßENENTWURF (1999): Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4), Köln.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSBAU E. V. (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege), 71 S., Bonn.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), gültig ab 01.03.2010.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

9.3 Internetquellen

https://www.geoportal-mv.de/land-mv/GeoPortalMV_prod/de/Startseite/index.jsp, besucht am 25.02.2019

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, besucht am 25.04.2019

<https://www.westmecklenburg-schwerin.de/media//regionaler-planungsverband-westmecklenburg/absaetze/karte-ost.pdf>, besucht am 25.02.2019.

Anlage 1: Karte 1 – Bestand und Planung

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brühl

„Wohngebiet Mühlenberg“

Zwischenabwägungsunterlagen

Stand:
07.11.2019

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördeninformation gem. § 4 Abs.1 BauGB

Fachstellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
und
Nachbargemeinden

**Stellungnahmen im Rahmen der
frühzeitigen Bürgerbeteiligung
gem. § 3 Abs.1 BauGB**

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel „Wohngebiet Mühlenberg“

Auswertung der frühzeitigen Behördeninformation gem. (§ 4(1) BauGB):

Im Rahmen der Beratungen mit der Bauverwaltung/Bauausschuß/Stadtvertretung wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, Nachbargemeinden, Bürgern ausgewertet, berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen:

Berücksichtigte Stellungnahmen:

(die unmittelbar in den B-Plan/Begründung/Umweltbericht eingestellt wurden):

Landkreis Ludwigslust- Parchim; Brand- und Katastrophenschutz

Ergänzung Löschwasserentnahmestellen, Löschbereiche

Landkreis Ludwigslust- Parchim; Immissionsschutz

Ergänzung Antireflexionsbeschichtung, Festsetzungen zum Immissionsschutz

Landkreis Ludwigslust- Parchim; Bauordnung

Streichung Verfahrensvermerk, Vermaßung Baugrenzen,

Landkreis Ludwigslust- Parchim; Bodendenkmalschutz

Hinweis Bodendenkmalschutz aufgenommen

Landkreis Ludwigslust- Parchim; Straßenverkehrsbehörde

Streichung verkehrsberuhigter Bereich;

Stellungnahmen, die mit Hinweisen zur Kenntnis genommen werden:

**Landkreis Ludwigslust- Parchim; Betrieb für Bau- und Liegenschaften;
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg; GDMcom;
HanseGas GmbH, GASCADE; Telekom; BAE; STEWO; Telekom; BVVG; BUND;
WEMAG; 50 Hertz;**

→ Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen, die keine Einwände angezeigt haben:

**Raumordnung, Landkreis Ludwigslust-Parchim; Betrieb für Bau- und Liegenschaften;
GDMcom; BVVG; Hansegas GmbH; GASCADE; Staatliches Amt für Landwirtschaft und
Umwelt Westmecklenburg; Telekom, WEMAG; BAE; STEWO; BVVG;**

→ Keine Einwände.

Stellungnahmen, die Einwände angezeigt haben

7 Bürgerstimmungen Reihenhaushinrichtung Hinstorffstr. 51-61, ehemaliger Baublock 10

→ **Bedenken zurückgewiesen.**

Stand: 08.11.2019

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, „Wohngebiet Mühlenberg“

frühzeitige Behördeninformation gem. § 4(1) BauGB
Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Sternberger Seenlandschaft
Für die Stadt Brüel
Am Markt 1
19406 Sternberg

Stadt Sternberg			
Bürgermeister			
17. Juni 2019			
Eingang: 6576			
I	II	III	IV
V	EB		

Bearbeiterin: Theresa Werner
Telefon: 0385 588 89 161
E-Mail: theresa.werner@afriwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-85/19
Datum: 12.06.2019

nachrichtlich: LK LUP (Fachdienst Bauordnung), EM VIII 360

Landesplanerische Stellungnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 14.05.2019 (Posteingang: 20.05.2019)
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrter Herr Brümmer,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf der 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: April 2019) vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Brüel, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen u. a. für die Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern anstelle einer ursprünglich vorgesehenen Reihenhausbauung zu schaffen.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 umfasst eine Fläche von ca. 7 ha, die als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO, Straßenverkehrsfläche und Grünfläche ausgewiesen werden soll.

Für das Gebiet der Stadt Brüel besteht kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

ZUSTIMMUNG

Raumordnerische Bewertung

Durch das o. g. Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.

Bewertungsergebnis

Der 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brül stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Abschließender Hinweis

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

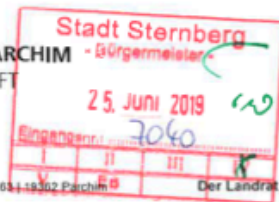


Theresa Werner

ZUSTIMMUNG

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, „Wohngebiet Mühlenberg“

frühzeitige Behördeninformation gem. § 4(1) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden



Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 33 | PF 12 63 | 19302 Parchim

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Stadt Brüel der Bürgermeister
durch das Amt Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 1
19406 Sternberg

Organisationseinheit
Fachdienst Bauordnung, Straßen- und Tiefbau

Ansprechpartner
Herr Ziegler

Telefon 03871 722-6313 Fax 03871 722-77 6313

E-Mail carsten.ziegler@kreis-lup.de

Aktenzeichen
BP 190037

Dienstgebäude
Ludwigslust

Zimmer
B 309

Datum
21.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

Betreff: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

**Hier: Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zur 5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der Stadt Brüel**

Bezug: Schreiben des Amtes vom 14.05.2019
Planzeichnung M 1: 1000 vom 17.04.2019
Begründung zum Vorentwurf vom 11.04.2019 einschl. Umweltbericht
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 01.04.2019

Die eingereichten Unterlagen zu o.g. Planung der Stadt Brüel wurden durch Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung äußert der Landkreis Ludwigslust-Parchim nachfolgende Anregungen:

FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr

Zur 5. Änderung des B-Plans werden folgende Anmerkungen gegeben:

Die Anliegerstraße C (östlich des Wohnbaugebietes 1), welche ein Teil der Sammelstraße A darstellt, lässt sich nicht als verkehrsberuhigter Bereich für diese kurze Strecke umwandeln. Es überwiegt hier nicht die Aufenthaltsfunktion, der Charakter einer Sammelstraße ist weiterhin gegeben und würde nicht dem Streben der Stadt Brüel entsprechen, dort eine flächendeckende Tempo 30-Zone errichten zu wollen, wobei auf die bisherigen Anmerkungen bezüglich der erforderlichen Umbauten Bezug genommen wird. Im Übrigen spricht derzeit die räumliche und bauliche Trennung der Verkehrsarten dagegen.

Einige Wegeabschnitte (so östlich des Wohnbaugebietes 2) sind in der Vergangenheit per Teileinziehung dem motorisierten Verkehr durch Beschluss der Stadt Brüel entzogen worden. Eine Darstellung/Umwandlung wie hier in der Unterlage als Wohnweg/verkehrsberuhigter Bereich würde die verfügte Teileinziehung unterwandern und Verkehre zulassen, die bisher von der Stadt nicht gewünscht waren.

FD 33 Bürgerservice/Straßenverkehr

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der verkehrsberuhigte Bereich wird zurückgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu dieser Problematik muss sich die Stadt Brüel erklären, wie zukünftig hier verfahren werden soll. Seit 11/2019 ist durch die Stadt Brüel ein Verkehrskonzept in Auftrag gegeben worden. Mit Vorlage des Verkehrskonzeptes werden relevante Ergebnisse in die Bauleitplanung übernommen.

Soll der Wohnweg D als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden, wird angeregt, um eine "natürliche" Verkehrsberuhigung zu erzielen, das wechselseitige Parken, welches mittels Markierung oder Pflasterwechsel anzuzeigen ist, zuzulassen.

Sollen öffentliche Parkflächen, wie der Unterlage zu entnehmen war, wegfallen, empfiehlt sich die Vorgabe, dass jeweils auf den Grundstücken mindestens eine, wenn nicht gar zwei Stellflächen zu errichten sind.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass Verkehrszeichen einer verkehrsrechtlichen Anordnung bedürfen. Hierzu ist rechtzeitig ein begründeter Verkehrszeichenplan zur Abstimmung vorzulegen.

FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz

Seitens des FD Brand- und Katastrophenschutz gibt es zum o.g. Vorhaben keine / folgende Bedenken und Hinweise.

Hinweise:

Löschwasser ist in der Menge von 48 m³/h über den Zeitraum von zwei Stunden notwendig. Die Bereitstellung ist konkret und aktuell nachzuweisen. Bei der Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz, ist die Absicherung durch Bestätigung des Wasserversorgers nachzuweisen. Die Nachweisführung ist in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Die Löschwasserentnahmemöglichkeit/en einschließlich der zulässigen Löschbereiche (Radius 300m zu den zu schützenden Objekten) sind im zeichnerischen Teil graphisch darzustellen.

FD 53 – Gesundheit

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird durch den Fachdienst Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim folgende Stellungnahme abgegeben:

Gegen den o.g. B-Plan bestehen seitens des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim keine grundsätzlichen Einwände.

FD 60 – Regionalmanagement und Europa

Der Fachdienst Regionalmanagement und Europa äußert im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der Stadt Brüel.

FD 62 – Vermessung und Geoinformation

Als Träger öffentlicher Belange bestehen **keine Einwände**.

Hinweis:

Das Flurstück 12/23 wurde im Jahre 2017 in 12/56 und 12/57 zerlegt. Die neue Grenze bildet augenscheinlich einen Teil der südlichen Grenze des Geltungsbereichs der 5. Änderung.

FD 63 – Bauordnung

Denkmalschutz

Grundlage der Stellungnahme ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

1. Baudenkmalpflegerischer Aspekt:

Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich.

2. Bodendenkmalpflegerischer Aspekt:

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich keine Bodendenkmale. Daher ist lediglich folgender Hinweis zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

FD 38-Brand und Katastrophenschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Für die Löschwasserbereitstellung und Nachweisführung ist die Stadt Brüel zuständig.
Die Hydranten und Löschbereiche werden nachgetragen.

FD 53- Gesundheit

Keine Bedenken.

FD 60 Regionalmanagement

Keine Bedenken.

FD 62 Vermessung und Geoinformation

Keine Bedenken.

FD 63 Bauordnung

Denkmalschutz

Keine Anregungen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Bauplanung / Bauordnung

Aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht gibt es grundsätzlich zu. o.g. Vorhaben keine Bedenken und Hinweise.

Bauleitplanung

Nach Einsichtnahme in den mir zur Beurteilung übergebenen Satzungsentwurf (Planstand: Vorentwurf, 17.04.2019) übergebe ich Ihnen die nachfolgende Stellungnahme mit Anregungen zur weiteren Bearbeitung der Planung.

Für das Gebiet der Stadt Brüel besteht zurzeit nur ein Entwurf des Flächennutzungsplanes. Entsprechend des Verfahrenstandes ist ggf. eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) gem. § 10 Abs. 2 BauGB notwendig. In diesem Fall entfällt die Anzeige bei der Rechtsaufsichtsbehörde und der Verfahrensvermerk Nr. 17 kann gestrichen werden.

Des Weiteren empfehle ich zur Rechtseindeutigkeit die Bemaßung der Baugrenzen zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

Sollten Flurstücke nur teilweise in den Geltungsbereich einbezogen worden sein, sind diese Angaben zur Rechtseindeutigkeit (Anstoßwirkung) näher zu erläutern z.B. mit Bemaßung im Plan/ Beschreibung usw. (vergl. Sächsisches OVG, Urteil vom 24.01.2002, Az.: 1D 9/90; SächsVBl 2002, 142ff., Rn 51).

FD 66 – Straßen- und Tiefbau

Straßenaufsicht

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßen der Stadt Brüel. Neue öffentliche Straßen für die innere Erschließung sind gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 StrWG zu widmen. Es bestehen keine Einwände oder Bedenken.

FD 67 – Immissionsschutz / Abfall

Aus Sicht des **Immissionsschutzes** wird zum oben genannten Planvorhaben wie folgt Stellung genommen:

Auflagen

1. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel umfasst in der Gemarkung Brüel Flur 1 mehrere Flurstücke und Flur 2 mehrere Flurstücke. Mit dem Planvorhaben sollen die Flurstücke als Flächen zur Entwicklung eines reinen Wohngebietes ausgewiesen, somit sind die Immissionsrichtwerte eines reinen Wohngebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 f) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 50 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 35 dB (A)

nicht überschritten werden.

2. Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen die oben genannten Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden (§ 22 Abs. 1a BImSchG).

Der Lärm spielender Kinder stellt danach keine immissionsschutzrechtlich relevante Störung dar, so dass ein in einem Wohngebiet oder in der Nähe eines Wohngebietes angelegter

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

Bauplanung/Bauordnung

Keine Bedenken.

Bauleitplanung

Der Verfahrensvermerk 17 wird gestrichen.

Die Baugrenzen werden rechtseindeutig vermaßt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Plangeltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich der Originalsatzung.

FD 66-Straßen und Tiefbau

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Keine Bedenken.

FD 67 Immissionsschutz / Abfall

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Kinderspielplatz im Rahmen seiner bestimmungsgemäßen Nutzung unter Anwendung eines großzügigen Maßstabes von den Nachbarn grundsätzlich als sozialadäquat zu dulden ist

3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
4. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
5. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im reinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,8	1,2	1,9	3,0	4,5	6,7	9,7	13,9	19,7	25,4	31,8

6. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Hinweise

1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
2. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
4. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

FD 68 – Natur, Wasser, Boden

Naturschutz

Belang	Betroffenheit		Erheblichkeit/Prüferfordernis		Nachforderung		Nebenbestimmungen	
	Ja	nein	Ja	nein	Ja	Nein	Ja	nein
allgemeine Belange- Veränderung der Bodenoberfläche; nicht besonders geschützte Gehölze		X						
Einzelbaumschutz (§ 18 NatSchAG M-V)		X						
Alleenschutz (§ 19 NatSchAG M-V)		X						
Naturdenkmale (Naturdenkmalverordnung Landkreis)		X						
Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)		X						

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

FD 68 – Natur, Wasser, Boden

Naturschutz

Keine Bedenken.

Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)		X					
NSG (Verordnung des Landes M-V oder alter Schutz)		X					
LSG (Verordnung Landkreis)		X					
Natura 2000 (§33- § 34 BNatSchG)		X					
Artenschutz (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)		X					

Eingriffsregelung:

(Bearbeiter: Frau Luther, 03871-722-6848, Friederike.Baudisch@kreis-lup.de)

Gegen die im Entwurf vom 11. April 2019 geplante 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Brühl „Wohngebiet Mühlenberg“ bestehen in den angegebenen Grenzen keine Bedenken.

Artenschutz:

(Herr Labes, 038717226833, stefan.labes@kreis-lup.de)

Artenschutzrechtlich und –fachlich sind keine Bedenken oder Hinweise vorzubringen. Die erforderliche CEF-Maßnahme ist in den Festsetzungen enthalten.

Wasser- und Bodenschutz

	Gewässer I. und II. Ordnung	Abwasser	Grundwasserschutz	Bodenschutz	Anlagen wgf. Stoffe	Hochwasser-schutz	Gewässer-ausbau
Keine Einwände	28.05.19 Plückerhahn	28.05.19 Plückerhahn	28.05.19 Plückerhahn				
Bedingungen/Aufl./ Hinw. laut Anlage				28.05.2019 Wulf			
Abiehnung lt. Anlage							
Nachforderung lt. Anlage							

Bodenschutz:

Bezüglich des Boden- und Grundwasserschutzes sowie der Altlasten bestehen zum Vorhaben keine Bedenken oder Einwände.

Hinweise:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind uns Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im vom Vorhaben betroffenen Gebiet nicht bekannt.

Auflagen:

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

Keine Bedenken.

Eingriffsregelung

Keine Bedenken.

Artenschutz

Keine Bedenken.

Wasser- und Bodenschutz

Keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

Begründung:

Die Forderungen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Grundwasserschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 LWaG, § 6 Abs. 1, § 100 Abs. 1, § 101 Abs. 1 WHG und §§ 2, 13 LBodSchG M-V.

FD 70 - Abfallwirtschaft

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB nehme ich als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Der Bereich des Bebauungsplanes ist verkehrstechnisch erschlossen. Insofern werden im Wesentlichen die vorhandenen Verkehrswege, die im Rahmen dieser Planung lediglich angepasst werden sollen, auch künftig genutzt.

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt grundsätzlich von der dem jeweiligen Grundstück nächstliegenden, öffentlichen und von den Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Straße. Zur Befahrbarkeit gehören auch entsprechende Wendemöglichkeiten. Nach derzeitigem Planungsstand sollen von der Hinstorff- Straße mehrere Stichstraßen zur Erschließung von Grundstücken errichtet werden. Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt für die betroffenen Grundstücke, die an diesen Stichstraßen liegen, von der Hinstorff- Straße (Anliegerstraße B) aus. Die Abfallsammelbehälter bzw. die zur Abholung bereitzustellenden Abfälle, sind von den betroffenen Grundstücken von den Grundstückseigentümern/Nutzern am Tag der Abfuhr dorthin zu bringen.

Ansonsten bestehen derzeit keine weiteren Einwände oder Bedenken.

Es wird darum gebeten, dass sich Vorhabensträger und Abfallwirtschaftsbetrieb über mögliche Konkretisierungen/Änderungen im weiteren Planungsprozess rechtzeitig abstimmen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag



Kohler
SB Bauleitplanung

FD 70 – Abfallwirtschaft

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

Keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, „Wohngebiet Mühlenberg“

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Sternberger Seenlandschaft
z. H. Herrn Brümmer
Am Markt 1
19406 Sternberg

Stadt Sternberg			
Bürgermeister			
19. Juni 2019			
Eingangsnr. 7010			
I	II	III	IV
V	EB		

Telefon: 0385 / 59 58 6-143
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Six
AZ: StALU WM-197-19-5122-76020
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Schwerin, 17. Juni 2019

5. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel

Ihr Schreiben vom 14. Mai 2019

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Unterlagen wurden erneut aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind berührt. Landwirtschaftlich genutzte Flächen des Feldblocks DEMVLI084CD20141 werden indirekt für die Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft in Anspruch genommen. Die Nutzer dieser Flächen sind rechtzeitig und schriftlich über die Inanspruchnahme zu informieren. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Vom Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

frühzeitige Behördeninformation gem. § 4(1) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

Integrierte ländliche Entwicklung

Keine Bedenken.

Naturschutz, Wasser und Boden

Naturschutz

Keine Bedenken. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.

Im Auftrag



Henning Remus

Wasser

Keine Bedenken.

Boden

Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Keine Bedenken.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, „Wohngebiet Mühlenberg“

frühzeitige Behördeninformation gem. § 4(1) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

Von: Rolf Brümmer bruemmer@stadt-sternberg.de
Betreff: WG: 19185 - 5. Änderung B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" Stadt Brüel
Datum: 10. Juli 2019 um 11:00
An: Stutz & Winter office@assw.de

Mit freundlichen Grüßen,
im Auftrag

Rolf Brümmer
Amt für Bau u. Liegenschaften
Tel. 03847 / 44 45 83

Von: toeb@lung.mv-regierung.de [<mailto:toeb@lung.mv-regierung.de>]
Gesendet: Mittwoch, 12. Juni 2019 13:19
An: bruemmer@stadt-sternberg.de
Betreff: 19185 - 5. Änderung B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" Stadt Brüel

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 15.05.2019 keine Stellungnahme ab.

Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zusendung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Protokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Antje Grau

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
Dezernat Personal, Haushalt
Goldberger Straße 12
18273 Güstrow
Tel. 03843/777-133
Fax 03843/777-9133

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.regierung-mv.de/Datenschutz>

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das LUNG **keine Stellungnahme** abgibt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brühl, „Wohngebiet Mühlenberg“



frühzeitige Behördeninformation gem. § 4(1) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Amt Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 1
19406 Sternberg

Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der Stadt Brühl

Sehr geehrter Herr Brümmer,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

in Kretschmer
Kretschmer

in Froeb
Froeb

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb

Heidestraße 2
10557 Berlin

Datum
16.05.2019

Unser Zeichen
2019-003237-01-TG

Ansprechpartner/in
Frau Froeb

Telefon-Durchwahl
030 / 5150 - 3495

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
14.05.2019

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Christiaan Peeters

Geschäftsführer
Dr. Frank Golletz, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPDEFF

USt-Id.-Nr. DE813473551



Es wird zur Kenntnis genommen, dass die 50Hertz Transmission GmbH **keine Einwände** erhoben hat. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, „Wohngebiet Mühlenberg“

frühzeitige Behördeninformation gem. § 4(1) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

Von: **Rolf Brümmer** bruemmer@stadt-sternberg.de
Betreff: WG: 5. Änderung B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" Stadt Brüel
Datum: 10. Juli 2019 um 10:59
An: Stutz & Winter office@assw.de

Mit freundlichen Grüßen,
im Auftrag

Rolf Brümmer
Amt für Bau u. Liegenschaften
Tel. 03847 / 44 45 83

Von: Regina Nienkarn [<mailto:nie@stewo-sternberg.de>]
Gesendet: Freitag, 14. Juni 2019 09:17
An: Rolf Brümmer
Betreff: AW: 5. Änderung B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" Stadt Brüel

Hallo Herr Brümmer,

Antwort der TAGUS:
In der neuen Nutzungsfestsetzung für das Flurstück 7/24 (reines Wohngebiet, offene Bauweise, 2 anstatt bisher 3 Vollgeschosse zulässig, zwingend Einzel- oder Doppelhäuser, Grundflächenzahl GRZ neu 0,35 anstatt bisher 0,30 und keine maximale Beschränkung der GFZ) sehen wir keine Wertminderung des Areals.

Für die anderen beiden Flurstücke sind im vorgelegten Entwurf keine Änderungen vorgesehen.

Wir bitten jedoch um Mitteilung, ob die bestehende Grenze der Wasserschutzzone III im westlichen Teil des Baufelds 8 Auswirkung auf die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der vorgenannten Flurstücke der TAGUS hat und ob diese Wasserschutzzone in gleicher Form bereits zuvor bestand oder erst aktuell neu festgelegt werden soll.

Wir bitten um zeitnahe Beantwortung unserer Anfrage und bedanken uns im Voraus für Ihre Unterstützung.

Antwort STEWO:
Ich habe mir den Entwurf zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 gemeinsam mit meinem Mitarbeiter Herr Krüger angesehen, besonders den Städtebaulichen Entwurf.

Nach Abgleich der Planung, besonders Baufeld 2 mit der Örtlichkeit, müssen wir unseren Hinweis auf die geplante Flurstücksbildung (EH-Standorte - Bebauung des Baufelds 2 mit 6 Eigenheimen) aufrecht halten. Die hier bestehende Böschung zum Baufeld 3 verhindert eine Straßenanbindung der 2. bzw. südlich gelegenen Hausreihe sowohl mit Fahrzeugen als auch fußläufig über eine eventuelle Treppe. Wir sehen daher für dieses Baufeld die Möglichkeit 3 Flurstücke zu bilden. Sollte ein teilweiser Abtrag der Böschung pro geplantem Standort angedacht sein, möchte ich darauf verweisen, dass ggf. ein statischer Nachweis für den dann veränderten Hang notwendig wird. Als weiterer Aspekt wäre die Kostenteilung (Änderung B-Plan, etc.) zu sehen. Bis auf ein bereits weit zurückliegendes Gespräch mit Herrn Lange (Bauausschuss Brüel) und Herrn Köpernick (Bauamt Sternberg) sind keine weiteren Details bekannt.

Für eventuelle Rückfragen oder weitere Auskünfte stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Regina Nienkarn



STEWO Sternberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
Finkenkamp 5 in 19406 Sternberg
www.stewo-sternberg.de

Telefon: 03847 4307-0
Telefax: 03847 4307-99
E-Mail: nie@stewo-sternberg.de

Handelsregister Schwerin: HRB 1261
Geschäftsführung: Frau Regina Nienkarn

TAGUS

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die TAGUS **keine Einwände** erhoben hat. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Die Trinkwasserschutzzone III war schon immer Bestandteil der Planung, also auch im Originalbebauungsplan ausgewiesen. Die Lage der TWSZ wurde gegenüber der Originalsatzung präzisiert und mit dem aktuellen Kartenportal des LUNG abgeglichen.

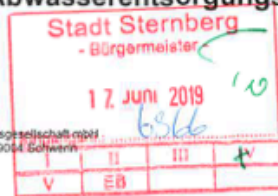
STEWO

Der städtebauliche Entwurf ist lediglich als Vorschlag zu verstehen. Der Bebauungsplan weist ein großes durchgehendes Baufenster aus. Wieviel Grundstücke hier zukünftig gebildet werden können, ist von der Örtlichkeit abhängig und obliegt dem Grundstückseigentümer bzw. Bauherren. Die Hangsituation ist auch schon im Ursprungsbebauungsplan dargestellt. Die Frage der Grundstücksmodellierung und der dafür angeregten statischen Berechnung für einen veränderten Hang liegt im Verantwortungsbereich des Grundstückseigentümers. Es steht dem Grundeigentümer frei, nur 3 Grundstücke zu bebauen und den Hang unberührt zu lassen.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, „Wohngebiet Mühlenberg“

frühzeitige Behördeninformation gem. § 4(1) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH



BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH
über: WEMAG AG, PF 11 04 54 19044 Schwerin

Amt Sternberger Seenlandschaft
Amt für Bau und Liegenschaften, Herrn Brümmer
Am Markt 1
19406 Sternberg

Schulstraße 19
19412 Brüel
Telefon (0385) 7 55-22 81
Telefax (0385) 7 55-14 15

Unser Zeichen peu
Ansprechpartner Frau Peuker
baerbel.peuker@wemag.com
Durchwahl (0385) 7 55 - 22 81
Direktfax (0385) 7 55 - 14 15

Brüel, den 12.07.2018

Frühzeitige Beteiligung der TÖB zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 der Stadt Brüel für das „Wohngebiet Mühlenberg“

Sehr geehrter Herr Brümmer,

wir erhielten Ihr Schreiben vom 14.05.2019 mit der Vorentwurfsfassung vom 11.04.2019 mit der Bitte um Stellungnahme.

Auf der Grundlage der Vorgaben zum Originalplan des B-Planes Nr. 2 der Stadt Brüel „Wohngebiet Mühlenberg“ ist von der Stadt Brüel in den Jahren bis 1996 eine zentrale öffentliche Schmutz- und Regenwasserentsorgung errichtet worden, die in das Anlagevermögen der BAE Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH übertragen wurde.

Die Änderung der Baublöcke führt dazu, dass durch die Teilung vorhandener Grundstücke geplante Grundstücke nicht mehr über die vorhandene zentrale öffentliche Schmutz- und Regenwasserentsorgung entsorgt werden können.

Damit besteht, insbesondere für neu geplante Grundstücke in den Baublöcken 9 und 22, keine Möglichkeit des Anschlusses an die Einrichtungen der zentralen öffentlichen Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Brüel. Ein Anschluss erfordert Investitionen durch die BAE, die als Beteiligungsgesellschaft der Stadt Brüel bei der Finanzierung von Investitionen von der dauerhaften finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt Brüel abhängig ist.

Es gelten die satzungsrechtlichen Regelungen der Entwässerungssatzung der Stadt Brüel.

Mit freundlichen Grüßen

BAE
Brüeler Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH

Bärbel Peuker
Geschäftsführerin

Edwin Junghans
Geschäftsführer

Sitz der Gesellschaft: Brüel
Amtsgericht Schwerin
Handelsregister B 6954
Steuernummer: 090/125/00227

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Caspar Baumgart

Geschäftsführung:
Bärbel Peuker
Edwin Junghans

Bankverbindung:
IBAN DE82 1203 0000 0000 2518 27
BIC BYLADEM1001

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, „Wohngebiet Mühlenberg“

Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsbereich Schwerin

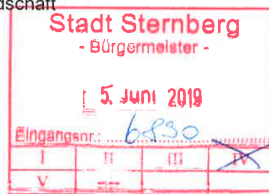


Mecklenburg
Vorpommern

Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
19055 Schwerin, Werderstraße 4

Amt Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 1

19406 Sternberg



Bearbeitet von: Lutz Michaelis

Telefon: +49 385 509 87251

AZ: SN-B1028-TÖB-05-25.01/2019

lutz.michaelis@bbl-mv.de

Schwerin, 03.06.2019

frühzeitige Behördeninformation gem. § 4(1) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Betrieb für Bau- und Liegenschaften M-V **keine Einwände** erhoben hat. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Fassung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der Stadt Brüel

Ihr Schreiben vom 14.05.2019 (Eingang BBL 20.05.2019) mit Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand zum Sondervermögen BBL M-V gehörender Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht betroffen ist und weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 *nicht* zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. *Diese sind durch den Antragsteller direkt zu beteiligen.*

Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Robert Klaus
Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, „Wohngebiet Mühlenberg“

frühzeitige Behördeninformation gem. § 4(1) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

Von: Rolf Brümmer bruemmer@stadt-sternberg.de
Betreff: WG: Antwort: 5. Änderung B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" Stadt Brüel / BVVG AZ: 2019 Gestaltungen
Datum: 10. Juli 2019 um 11:01
An: Stutz & Winter office@assw.de

Mit freundlichen Grüßen,
im Auftrag

Rolf Brümmer
Amt für Bau u. Liegenschaften
Tel. 03847 / 44 45 83

Von: Dirk Greifenstein [<mailto:greifenstein.dirk@bvvg.de>]
Gesendet: Donnerstag, 16. Mai 2019 09:41
An: Rolf Brümmer
Betreff: Antwort: 5. Änderung B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" Stadt Brüel / BVVG AZ: 2019 Gestaltungen

Sehr geehrter Herr Brümmer,

vielen Dank für die Übermittlung der Informationen zu Ihrem o. g. Planungsvorhaben (Ihre E-Mail vom 15.05.2019). Uns liegen derzeit keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens sprechen würden. Auf Grund des Umfangs und der Lage des hier betroffenen Planungsgebietes (betroffene Flurstücke in der Gemeinde Brüel Stadt, Gemarkung Brüel, Flur 2) ist es wahrscheinlich, dass keine BVVG- Vermögenswerte mehr von den geplanten Maßnahme und den späteren Vorhaben betroffen sind bzw. konnten wir bisher keine solchen identifizieren. Sollte sich dieser Umstand im Zuge der weiteren Plankonkretisierung als zutreffend erweisen und tatsächlich keine BVVG- Vermögenswerte betroffen sein, erklären wir für diesen Fall bereits hiermit unseren Verzicht auf eine weitere Beteiligung an der von Ihnen betriebenen Beteiligungsverfahren und der ggf. später von Dritten betriebenen Realisierung des Vorhabens.

Andernfalls bitte wir Sie die nachfolgend aufgeführten Sachverhalte zu beachten:

+ Jeglicher (zeitweilige oder dauerhafte) Inanspruchnahme von BVVG- Flächen wird, soweit nicht durch bestehende Verträge/Rechte bereits vereinbart, nur zugestimmt, wenn dies aus technischen oder anderen objektiven Gründen erforderlich ist und dazu im Vorfeld die entsprechenden vertraglichen Abreden nach den gültigen BVVG- Vertragsmustern (i. d. R. Kaufvertrag oder Gestattungsvertrag mit oder ohne dinglicher Sicherung) zu Stande kommen.

+ Die BVVG geht davon aus, dass eine rechtzeitige flurstücks- und flächenkonkrete Antragstellung, soweit hier überhaupt erforderlich, zum Abschluss von Verträgen seitens des Maßnahmeträgers oder eines bevollmächtigten Dienstleistungsunternehmens erfolgen wird.

+ Alle Flächen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft in Anspruch genommen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die BVVG **keine Einwände** erhoben hat. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

werden und deren anderweitige zukünftige Nutzung dadurch ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, sind von der BVVG zum jeweiligen Verkehrswert und nach den gültigen Vermarktungswegen anzukaufen. Das gilt auch für Flächen, die im Zuge ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen oder für solche reserviert werden müssen.

+ Die BVVG geht davon aus, dass nach der Realisierung der geplanten Maßnahmen keine Veränderungen an dem betroffenen BVVG-Vermögensgegenstand eintreten werden, die dessen Wert bezüglich Nutzung und Verwertung negativ beeinträchtigen. Sollten solche Veränderungen gegenüber dem Zustand des Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der geplanten Maßnahme dennoch eintreten, geht die BVVG von einer Entschädigung im vollen Umfang des eingetretenen Wertverlustes aus bzw. behält sich das Recht zur Geltendmachung solcher Ansprüche ausdrücklich vor.

+ Jegliche Flächeninanspruchnahme ist mit der BVVG und den jeweiligen Nutzern/Pächtern gesondert vertraglich zu regeln und an diese ggf. entsprechend gesondert zu entgelten. Die BVVG stellt auf Anfrage die entsprechenden Informationen über Nutzer und Pächter zur Verfügung.
+ Soweit im Zuge der Realisierung der Maßnahmen ein Territorium betroffen ist, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz läuft, ist die zuständige Flurneuordnungsbehörde am Planungs- und Realisierungsverfahren zu beteiligen.

+ Die Vergewisserungspflicht über ggf. andere, parallel und/oder konkurrierende dingliche Rechte an den betroffenen Grundstücken, insbesondere solcher nach § 9 GBBerG, liegt beim Maßnahmeträger bzw. von ihm bevollmächtigter Dritter.

Freundliche Grüße
Dirk Greifenstein

Dirk Greifenstein

Gruppenleiter
BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
Landesniederlassung Mecklenburg-Vorpommern
Werner-von-Siemens-Straße 4
19061 Schwerin
Tel.: +49 385 6434-240
Fax: +49 385 6434-134

<http://www.bvvg.de>

Geschäftsführung:
Martin Kern, Thomas Windmüller
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Ministerialdirigent Dr. Johannes Schuy
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg HRB 43990
Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 151744803
Aufsichtsbehörde für § 34c GewO: Bezirksamt Pankow von Berlin
Berufskammer: IHK Berlin

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, „Wohngebiet Mühlenberg“



GASCADE Gastransport GmbH, Költnische Straße 108-112, 34119 Kassel

Amt Sternberger Seenlandschaft
Amt für Bau u. Liegenschaften
Herr Brümmer
Am Markt 1
19406 Sternberg

per E-Mail an: bruemmer@stadt-sternberg.de

Rene Czech Tel. 0561 934-1077 GNL-Cze / 2019.02532 Kassel, 23.05.2019
Leitungsrechte und -dokumentation Fax 0561 934-2369 leitungsauskunft@gascade.de

**5. Änderung des B-Plans Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" der Stadt Brüel
- Ihr Schreiben vom 14.05.2019 -
Unser Aktenzeichen: 99.99.99.000.00853.19
Vorgangsnummer: 2019.02532**

Sehr geehrter Herr Brümmer,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.


Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: <https://portal.bil-leitungsauskunft.de>

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.

Mit freundlichen Grüßen

GASCADE Gastransport GmbH
Leitungsrechte und -dokumentation


Rene Czech

Welche personenbezogenen Daten unsererseits nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen erhoben und verarbeitet werden, können Sie unserer Datenschutzinformation nach Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) entnehmen. Diese finden Sie im Internet unter <https://www.gascade.de/datenschutz>.

frühzeitige Behördeninformation gem. § 4(1) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die GASCADE Gastransport GmbH **keine Einwände** erhoben hat. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, „Wohngebiet Mühlenberg“

PE-Nr. 08303/19 - 21.05.2019 - Seite 1 von 3



frühzeitige Behördeninformation gem. § 4(1) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Amt Sternberger Seenlandschaft
Rolf Brümmer
Am Markt 1
19406 Sternberg

Ansprechpartner Frank Löbner
Telefon 0341/3504-422
E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de
Unser Zeichen Reg.-Nr.: 08303/19
PE-Nr.: 08303/19
Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr
bitte unbedingt angeben!
Datum 21.05.2019

5. Änderung B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" Stadt Brüel

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:
E-Mail mit Download-Link 15.05.2019 GDMCOM

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.

¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

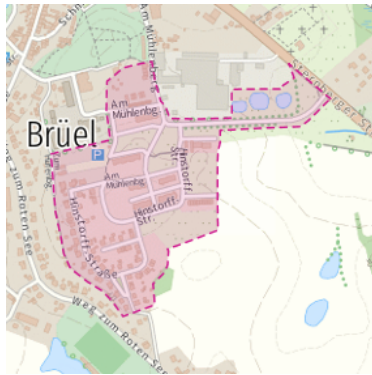
Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die GDMcom GmbH **keine Einwände** erhoben hat. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

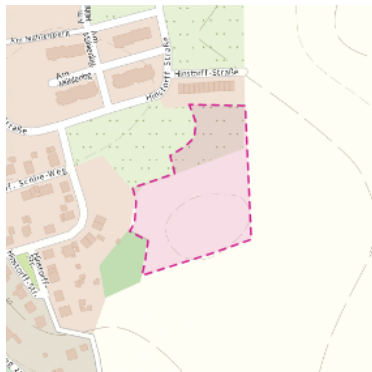
Seite 2 von 2

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.730332, 11.718261



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 2 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.728923, 11.719732

Freundliche Grüße
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang



Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **5. Änderung B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" Stadt Brüel**

Reg.-Nr.: 08303/19

PE-Nr.: 08303/19

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG

Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden.
Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG
über das Auskunftportal BIL (<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>)

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel,
„Wohngebiet Mühlenberg“**

**frühzeitige Behördeninformation gem. § 4(1) BauGB
Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden**



Leitungsauskunft

Stadt Sternberg Amt f. Bau u.
Liegenschaften
Herr Brümmer
Am Markt 1
19406 Sternberg

HanseGas GmbH

Netzdienste
Jägersteg 2
18246 Bützow

leitungsauskunft-mv@
hansegas.com
T 038461-51-2127
F 038461-51-2134

21.05.2019

Reg.-Nr.: 342446(bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Vorentwurf zur 5. Änderung des B-Planes Nr.:
2 --Wohngebiet Mühlenberg--, hier: frühzeitige
Beteiligung der TöB

Ort: Stadt Brüel, Sternberger Str., Am Mühlenberg,
Prof. Schlie Weg, Hinstorff Str., Zum
Hufenberg

HanseGas GmbH
bei Störungen und Gasgerüchen
0385 - 58 975 075
Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen
aus dem Verantwortungsbereich der HanseGas GmbH. Beachten Sie bitte
Seite 2 dieser Auskunft.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Geschäftsführung:
Kirsten Fust
Dr. Joachim Kabs
Stefan Strobl

Sitz Quickborn
Amtsgericht Pinneberg
HR 12571 PI
St.-Nr. 28/297/25914

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die HanseGas GmbH **keine
Einwände** erhoben hat. Gegen die Planung bestehen keine
Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der HanseGas GmbH im o. a. Bereich ersichtlich ist.

Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma **aktuelle Planauszüge** rechtzeitig vor Baubeginn **anzufordern**.

Das **Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"** ist bei den Planungen zu beachten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anmerkungen:

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Mitteldruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse unserer Rechtsträgerschaft/Verwaltung sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.

Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.

Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.

Die Bestandsunterlagen werden zur Zeit überarbeitet.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Auftragsbeschein zu beantragen.

Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muß gewährleistet sein.

Anlagen:

Merkblatt

Leitungsanfrage

Rohrnetzplan 1.pdf

Rohrnetzplan 2.pdf

Rohrnetzplan 3.pdf

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, „Wohngebiet Mühlenberg“

frühzeitige Behördeninformation gem. § 4(1) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Amt Sternberger Seenlandschaft

Am Markt 1

19406 Sternberg

REFERENZEN vom 14. Mai 2019, Herr Brümmer
ANSPRECHPARTNER PTI 23, PPb 5 Ute Glaesel AZ: PLURAL 265459 / 84622255
TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de
DATUM 4. Juni 2019
BETRIFFT 5. Änderung B-Plan Nr. 2 "Wohngebiet Mühlenberg" Stadt Brüel

Sehr geehrter Herr Brümmer,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen noch nicht erschlossenen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin
Postanschrift: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



DATUM 04.06.2019
EMPFÄNGER Amt Sternberger Seenlandschaft
SEITE 2

koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Verkehrsflächen, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden, als Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden.

Generell sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens **6 Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte stellen Sie uns die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse A.Lewerenz@telekom.de zur Verfügung. Die endgültige Ausbauentcheidung erfolgt nach interner Wirtschaftlichkeitsprüfung.

Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in dem Fall als zwingend notwendig an.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Ute Glaesel

**Ute
Glaesel**
Digital
unterschrieben
von Ute Glaesel
Datum:
2019.06.04
11:39:57 +02'00'

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Ost		
PTI	Mecklenburg-Vorpommern		
ONB	Brüel	AsB	1
Bemerkung: Brüel, Am Mühlenberg		VsB	3847A
		Name	#21.06.2007# Ute Glaesel P
		Datum	04.06.2019
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1250
		Blatt	1

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, „Wohngebiet Mühlenberg“

frühzeitige Behördeninformation gem. § 4(1) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden



WEMAG AG · Postfach 11 04 54 · 19004 Schwerin

Amt Sternberger Seenlandschaft
Herr Brümmer
Am Markt 1
19406 Sternberg



Brüel, "Wohngebiet Mühlenberg", 5. Änderung B-Plan Nr. 2
Ihr Zeichen: ---

Sehr geehrter Herr Brümmer,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen. Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMAG Netz GmbH.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

<http://www.wemag-netz.de/einzelseiten/leitungsauskunft/index.html>

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage einen Bestandsplan mit Lage und Verlauf unserer Versorgungsleitungen/ -anlagen.

Zwecks Terminabstimmung zur örtlichen Einweisung bzw. sollten Sie die Sicherheitsabstände nicht einhalten können, wenden Sie oder die bauausführende Firma sich bitte rechtzeitig an unseren Netzservice

WEMAG Netzdienststelle Gadebusch Telefon: 0385-755 2644.

Die Ausstellung des Schachtscheines erfolgt vor Ort durch die Netzdienststelle Gadebusch.

Diese Stellungnahme ist ab Auskunftsdatum 6 Monate gültig.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass Anlagen anderer Versorgungsträger und Einspeiser von regenerativen Energien vorhanden sein können!

Mit freundlichen Grüßen

WEMAG AG

i.A. D. J. J.

i.A. D. J. J.

IHRE NACHRICHT VOM:
14.05.2019

UNSER ZEICHEN:
19/00875

ANSPRECHPARTNER:
Herr Zimmermann

TELEFON:
0385 755-2338

E-MAIL:
leitungsauskunft@wemag.com

DATUM:
23.05.2019

SEITE/ UMFANG:
1 Seite

ANLAGEN:
1 Bestandsplan (Mail)

*ed. 3.6.19
ohne (!) Anlage*

WEMAG

HAUSADRESSE
WEMAG AG
Obotritenring 40
19053 Schwerin
Tel.: 0385 . 755-0
Fax: 0385 . 755-2222
E-Mail: kontakt@wemag.com
Internet: www.wemag.com

VORSTAND
Caspar Baumgart
Thomas Murche

VORSITZENDER DES
AUF SICHTSRATES
Dr. Christof Schulte

SITZ DER GESELLSCHAFT
Schwerin

HANDELSREGISTER
Amtsgericht Schwerin
B 615

BANKVERBINDUNG
Commerzbank AG
IBAN DE73 1408 0000 0250 7444 00
BIC DRESDEFF140

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu berücksichtigen.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, „Wohngebiet Mühlenberg“



BUND Ortsgruppe Brüel, 19412 Brüel

Stadtvertreter Brüel
- Bürgerhaus

19412 Brüel

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland

BUND Ortsgruppe Brüel
des BUND Landesverbandes
Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Ansprechpartner: Kurt Meyer
Auf dem Lehmberg 8 in 19412 Thurow
E-Mail: meyerkurt1@t-online.de

Brüel, den 12.09.2019

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 - Wohngebiet „Mühlenberg“ der Stadt Brüel

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der BUND Ortsgruppe Brüel teile ich Ihnen folgende Anregungen zur Änderung des o. g. Bebauungsplans mit:

Die B-Planfläche hat eine Größe von 14,7 ha. Eine Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen ist vorgesehen. Da diese Ausgleichsfläche zurzeit landwirtschaftlich genutzt wird, bitten wir zu prüfen, ob diese geplante Ausgleichsfläche aufbereitet werden muss. Außerdem bitten wir zu prüfen, ob für die Ausgleichsfläche eine ausreichende Größe zur Änderungsfläche des Bebauungsplanes ermittelt wurde. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde anscheinend nur eine Potentialeinschätzung vorgenommen. Es liegen nach unseren Informationen keine realen Kartierungsdaten vor. Das Vorhandensein von FFH-Anhang IV-Arten und besonders geschützten Arten in diesem Baugebiet ist bekannt. Wir halten es für sehr wichtig, dass die genauen Daten zu den vorhandenen Arten ermittelt werden und eventuell eine Kartierung erfolgt, um die Menge und die Vielfalt der vorhandenen Arten genau zu bestimmen. Es sollte geprüft und festgelegt werden, welche speziellen Umsiedlungsmaßnahmen vorbereitet werden müssen. Wir geben zu bedenken, dass die Umsiedlungsfläche nicht nur eine ausreichende Größe bedarf, sondern auch als Lebensraum für die umgesiedelten Arten geeignet sein muss. Es ist in der Änderung des Bebauungsplans vorgesehen, dass die Artenschutzmaßnahmen von den einzelnen zukünftigen Bauherren durchgeführt werden sollen. Diese Handhabung ist schwierig und durch die vielen kleinen Maßnahmen sehr aufwendig. Es ist zu erwarten, dass die Bebauungs- und Umsiedlungszeit sich über mehrere Jahre zieht. Wir regen an, rechtzeitig Festlegungen zu treffen, wie die Grundstückskäufer und Bauherren zum Artenschutz und über den Handlungsablauf der Artenschutzmaßnahmen informiert und begleitet werden. Die zukünftigen Bauherren unterliegen im Schadensfall dem Umwelthaftungsgesetz.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Kurt Meyer

BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Anerkannter Naturschutzverband nach § 3 des Umweltrechtsbehelfsgesetzes
Spendenkonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin (BLZ, 140 520 00) Konto-Nr. 37 003 3370
Girokonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin (BLZ, 140 520 00) Konto-Nr. 36 006 0145

frühzeitige Behördeninformation gem. § 4(1) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

Die im AFB vorgesehene Ausgleichsfläche ist gem. AFB als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme umzusetzen (Ackerfläche 2 – 3 Jahre Entwicklungsdauer). Die genaue Maßnahmenbeschreibung ist dem Maßnahmenblatt unter Kap. 5.3 zu entnehmen. Die Vorgehensweise wurde mit der zuständigen UNB abgestimmt.

Die Bewertung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials erfolgte anhand von faunistischen Kartierungen der Artengruppen Brutvögel und Reptilien. Die Ergebnisse sind dem Fachgutachten zu entnehmen.

Auch diese artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme wurde ausführlich im Fachgutachten behandelt. Die genaue Maßnahmenbeschreibung ist dem Maßnahmenblatt unter Kap. 5.1 zu entnehmen. Die Vorgehensweise wurde mit der zuständigen UNB abgestimmt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind durch die Stadt Brüel zu berücksichtigen.

Mit Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 21.06.19, untere Naturschutzbehörde, Fachbereich Artenschutz wurde dem AFB und der in den Bebauungsplan eingearbeiteten CEF-Maßnahme zugestimmt.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Brüel, „Wohngebiet Mühlenberg“

Dr. Inge Friel
Jürgen Buchien
Hinstorffstr. 56
19412 Brüel

Brüel, den 23. 08. 2019
Tel. 038483/22291

Amt für Bau- und Liegenschaften des Amtes
Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 3
19406 Sternberg



Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir als Anwohner der Hinstorffstr. 51 bis 61 die Gelegenheit nutzen, Ihnen unsere Hinweise zum Entwurf der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 für den Mühlenberg in Brüel darzulegen.

Das Ziel soll ja die Anpassung an die aktuellen Planungsanforderungen für die bisher noch unbebauten Grundstücke sein.

Allerdings entspricht der zur Zeit ausliegende Entwurf nicht den vorliegenden, zur Zeit real notwendigen Bedürfnissen der Anwohner o. g. Häuser. Bei einer Begehung des Gebietes ist der Bedarf ersichtlich. Entlang der Stichstraße der Häuserreihe sind 20 PKW der Anwohner abgestellt. Dort sind sie von den Eigentümern gut zu erreichen und der Standort gegenüber der Haustüren ist gut einsehbar und somit sind die Fahrzeuge dort auch vor Zerstörung und Diebstahl ziemlich sicher.

Andere Standorte für die Autos erfüllen diese Voraussetzungen nicht. Für die weitere Vermietung und Nutzung der entsprechenden Häuser ist dieser **seit 24 Jahren erfolgreich genutzte Parkraum eine Notwendigkeit.**

Es kann nur den wirtschaftlichen Interessen der Stadt dienen, wenn auch weiterhin die entsprechenden **15!** Wohneinheiten bewohnt und vermietet bleiben. Sie waren bisher immer sehr begehrt und es gab keinen längeren Leerstand. Damit nehmen die entsprechenden, sinnvoll und bedarfsgerecht angelegten Parkflächen auch Einfluss auf die Einwohnerzahl der Stadt.

In diesem Sinne bitten wir Sie, den Entwurf unseren und den wirklichen Bedürfnissen der Stadt anzupassen und zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen

Bud
Inge Friel

Dr. Inge Friel und Jürgen Buchien

frühzeitige Behördeninformation gem. § 4(1) BauGB Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Brüel bedankt sich für die aktive Teilnahme am Planungsprozess und äußert sich wie folgt zu der eingegangenen Stellungnahme:

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel ist die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und planungsrechtlichen Umorientierung der großräumig vorhandenen unbebauten und nicht vermarktungsfähigen Strukturen innerhalb des Bebauungsplanes. Die mit Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehenen Reihenhausstandorte haben sich in den letzten 20 Jahren nicht vermarkten lassen, sodass jetzt eine Umwidmung hin zu Einfamilienhausgrundstücken erfolgen muss, um den Siedlungsraum in den kommenden Jahren weiter zu entwickeln. Eine Umplanung der baulich zulässigen Grundstücksnutzung der brachliegenden und zum Teil bereits verkehrlich angebundenen Grundstücke für eine veränderte bauliche Wohnnutzung drängt sich auf. Weiterhin wird von vielen Bewohnern der Stadt vermehrt nach der Möglichkeit der Ausweisung von Einfamilienhausstandorten im Stadtgebiet nachgefragt. Diesem Planungsziel ist die Stadt Brüel positiv gegenüber eingestellt, dient dieses doch der Daseinsfürsorge der Stadt Brüel.

Die angesprochenen PKW-Stellplätze, die zur Zeit ungenehmigt genutzt werden befinden sich auf Flächen des ehemaligen Baublockes 10, der zur damaligen Zeit Reihenhausstrukturen ausgewiesen hat. Wären die Reihenhäuser damals errichtet worden, wären die Stellplätze dort nicht nutzbar gewesen. Die PKW-Stellplätze waren im Originalbebauungsplan auf der südlich vom Reihnhaus Nr. 51-61 ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzfläche ausgewiesen worden. Diese Stellplätze sind nie realisiert worden. Insofern bleibt festzustellen, dass die zzt. genutzten Stellplätze sich auf einem fremden Grundstück befinden. Nunmehr ändert die Stadt Brüel für diese bisher nicht vermarkteten Flächen die planungsrechtlichen Festsetzungen zugunsten der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern (Baublock 21). Es werden somit zukünftig die angesprochenen und zur Zeit unregelmäßig genutzten PKW-Stellplätze in südwestliche Richtung verlagert, damit die noch unbebauten Flächen vermarktungsfähig werden. Damit dient die Änderung des Bebauungsplanes auch den wirtschaftlichen Interessen der Stadt Brüel.

Die Stadt Brüel wird an der ausgewiesenen Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich festhalten und die Vermarktung von Bauland, auch im Interesse des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, weiter verfolgen.

Daniel & Judith Haynagel
Hinstorffstraße 53a
19412 Brüel

2018-08-23

Stadt Sternberg			
- Bürgermeister -			
28. Aug. 2019			
Eingangsnr.: 7572			
I	II	III	IV
V	ES		

Amt für Bau- und Liegenschaften des Amtes
Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 3
19406 Sternberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir als Anwohner der Hinstorffstr. 51 bis 61 die Gelegenheit nutzen, Ihnen unsere Hinweise zum Entwurf der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 für den Mühlenberg in Brüel darzulegen.

Das Ziel soll ja die Anpassung an die aktuellen Planungserfordernisse für die bisher noch unbebauten Grundstücke sein.

Allerdings entspricht der zur Zeit ausliegende Entwurf nicht den vorliegenden, zur Zeit real notwendigen Bedürfnissen der Anwohner o. g. Häuser. Bei einer Begehung des Gebietes ist der Bedarf ersichtlich. Entlang der Stichstraße der Häuserreihe sind 20 PKW der Anwohner abgestellt. Dort sind sie von den Eigentümern gut zu erreichen und der Standort gegenüber der Haustüren ist gut einsehbar und somit sind die Fahrzeuge dort auch vor Zerstörung und Diebstahl ziemlich sicher.

Andere Standorte für die Autos erfüllen diese Voraussetzungen nicht. Für die weitere Vermietung und Nutzung der entsprechenden Häuser ist dieser **seit 24 Jahren erfolgreich genutzte Parkraum eine Notwendigkeit.**

Es kann nur den wirtschaftlichen Interessen der Stadt dienen, wenn auch weiterhin die entsprechenden **15!** Wohneinheiten bewohnt und vermietet bleiben. Sie waren bisher immer sehr begehrt und es gab keinen längeren Leerstand. Damit nehmen die entsprechenden, sinnvoll und bedarfsgerecht angelegten Parkflächen auch Einfluss auf die Einwohnerzahl der Stadt.

In diesem Sinne bitten wir Sie, den Entwurf unseren und den wirklichen Bedürfnissen der Stadt anzupassen und zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen

J. Haynagel, D. Haynagel

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Brüel bedankt sich für die aktive Teilnahme am Planungsprozess und äußert sich wie folgt zu der eingegangenen Stellungnahme:

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel ist die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und planungsrechtlichen Umorientierung der großräumig vorhandenen unbebauten und nicht vermarktungsfähigen Strukturen innerhalb des Bebauungsplanes. Die mit Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehenen Reihenhausstandorte haben sich in den letzten 20 Jahren nicht vermarkten lassen, sodass jetzt eine Umwidmung hin zu Einfamilienhausgrundstücken erfolgen muss, um den Siedlungsraum in den kommenden Jahren weiter zu entwickeln. Eine Umplanung der baulich zulässigen Grundstücksnutzung der brachliegenden und zum Teil bereits verkehrlich angebotenen Grundstücke für eine veränderte bauliche Wohnnutzung drängt sich auf. Weiterhin wird von vielen Bewohnern der Stadt vermehrt nach der Möglichkeit der Ausweisung von Einfamilienhausstandorten im Stadtgebiet nachgefragt. Diesem Planungsziel ist die Stadt Brüel positiv gegenüber eingestellt, dient dieses doch der Daseinsfürsorge der Stadt Brüel.

Die angesprochenen PKW-Stellplätze, die zur Zeit ungenehmigt genutzt werden befinden sich auf Flächen des ehemaligen Baublockes 10, der zur damaligen Zeit Reihenhausstrukturen ausgewiesen hat. Wären die Reihenhäuser damals errichtet worden, wären die Stellplätze dort nicht nutzbar gewesen. Die PKW-Stellplätze waren im Originalbepbauungsplan auf der südlich vom Reihenhaus Nr. 51-61 ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzfläche ausgewiesen worden. Diese Stellplätze sind nie realisiert worden. Insofern bleibt festzustellen, dass die zzt. genutzten Stellplätze sich auf einem fremden Grundstück befinden. Nunmehr ändert die Stadt Brüel für diese bisher nicht vermarkteten Flächen die planungsrechtlichen Festsetzungen zugunsten der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern (Baublock 21). Es werden somit zukünftig die angesprochenen und zur Zeit unregelmäßig genutzten PKW-Stellplätze in südwestliche Richtung verlagert, damit die noch unbebauten Flächen vermarktungsfähig werden. Damit dient die Änderung des Bebauungsplanes auch den wirtschaftlichen Interessen der Stadt Brüel.

Die Stadt Brüel wird an der ausgewiesenen Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich festhalten und die Vermarktung von Bauland, auch im Interesse des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, weiter verfolgen.

Margret Weud
Hinstorff-Str. 54a
19412 Brüel

Stadt Sternberg - Bürgermeister -			
28. Aug. 2019			
Eingangsur: 2.5.11			
I	II	III	IV
V	EB		

Amt für Bau- und Liegenschaften des Amtes
Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 3
19406 Sternberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir als Anwohner der Hinstorffstr. 51 bis 61 die Gelegenheit nutzen, ihnen unsere Hinweise zum Entwurf der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 für den Mühlenberg in Brüel darzulegen.

Das Ziel soll ja die Anpassung an die aktuellen Planungsanfordernisse für die bisher noch unbebauten Grundstücke sein.

Allerdings entspricht der zur Zeit ausliegende Entwurf nicht den vorliegenden, zur Zeit real notwendigen Bedürfnissen der Anwohner o. g. Häuser. Bei einer Begehung des Gebietes ist der Bedarf ersichtlich. Entlang der Stichstraße der Häuserreihe sind 20 PKW der Anwohner abgestellt. Dort sind sie von den Eigentümern gut zu erreichen und der Standort gegenüber der Haustüren ist gut einsehbar und somit sind die Fahrzeuge dort auch vor Zerstörung und Diebstahl ziemlich sicher.

Andere Standorte für die Autos erfüllen diese Voraussetzungen nicht. Für die weitere Vermietung und Nutzung der entsprechenden Häuser ist dieser **seit 24 Jahren erfolgreich genutzte Parkraum eine Notwendigkeit.**

Es kann nur den wirtschaftlichen Interessen der Stadt dienen, wenn auch weiterhin die entsprechenden **15!** Wohneinheiten bewohnt und vermietet bleiben. Sie waren bisher immer sehr begehrt und es gab keinen längeren Leerstand. Damit nehmen die entsprechenden, sinnvoll und bedarfsgerecht angelegten Parkflächen auch Einfluss auf die Einwohnerzahl der Stadt.

In diesem Sinne bitten wir sie, den Entwurf unseren und den wirklichen Bedürfnissen der Stadt anzupassen und zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen

Margret Weud

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Brüel bedankt sich für die aktive Teilnahme am Planungsprozess und äußert sich wie folgt zu der eingegangenen Stellungnahme:

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel ist die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und planungsrechtlichen Umorientierung der großräumig vorhandenen unbebauten und nicht vermarktungsfähigen Strukturen innerhalb des Bebauungsplanes. Die mit Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehenen Reihenhausstandorte haben sich in den letzten 20 Jahren nicht vermarkten lassen, sodass jetzt eine Umwidmung hin zu Einfamilienhausgrundstücken erfolgen muss, um den Siedlungsraum in den kommenden Jahren weiter zu entwickeln. Eine Umplanung der baulich zulässigen Grundstücksnutzung der brachliegenden und zum teil bereits verkehrlich angebotenen Grundstücke für eine veränderte bauliche Wohnnutzung drängt sich auf. Weiterhin wird von vielen Bewohnern der Stadt vermehrt nach der Möglichkeit der Ausweisung von Einfamilienhausstandorten im Stadtgebiet nachgefragt. Diesem Planungsziel ist die Stadt Brüel positiv gegenüber eingestellt, dient dieses doch der Daseinsfürsorge der Stadt Brüel.

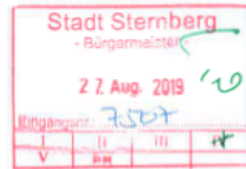
Die angesprochenen PKW-Stellplätze, die zur Zeit ungenehmigt genutzt werden befinden sich auf Flächen des ehemaligen Baublockes 10, der zur damaligen Zeit Reihenhausstrukturen ausgewiesen hat. Wären die Reihenhäuser damals errichtet worden, wären die Stellplätze dort nicht nutzbar gewesen. Die PKW- Stellplätze waren im Originalbebauungsplan auf der südlich vom Reihnhaus Nr. 51-61 ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzfläche ausgewiesen worden. Diese Stellplätze sind nie realisiert worden. Insofern bleibt festzustellen, dass die zzt. genutzten Stellplätze sich auf einem fremden Grundstück befinden. Nunmehr ändert die Stadt Brüel für diese bisher nicht vermarkteten Flächen die planungsrechtlichen Festsetzungen zugunsten der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern (Baublock 21). Es werden somit zukünftig die angesprochenen und zur Zeit ungenutzt genutzten PKW-Stellplätze in südwestliche Richtung verlagert, damit die noch unbebauten Flächen vermarktungsfähig werden. Damit dient die Änderung des Bebauungsplanes auch den wirtschaftlichen Interessen der Stadt Brüel.

Die Stadt Brüel wird an der ausgewiesenen Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich festhalten und die Vermarktung von Bauland, auch im Interesse des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, weiter verfolgen.

W. Cola Rinas
Sven Rinas
Hinstorffstr. 60, 59. 59a
19412 Brüel

Brüel, 25.08.2019

Amt für Bau- und Liegenschaften des Amtes
Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 3
19406 Sternberg



Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir als Anwohner der Hinstorffstr. 51 bis 61 die Gelegenheit nutzen, ihnen unsere Hinweise zum Entwurf der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 für den Mühlenberg in Brüel darzulegen.

Das Ziel soll ja die Anpassung an die aktuellen Planungserfordernisse für die bisher noch unbebauten Grundstücke sein.

Allerdings entspricht der zur Zeit ausliegende Entwurf nicht den vorliegenden, zur Zeit real notwendigen Bedürfnissen der Anwohner o. g. Häuser. Bei einer Begehung des Gebietes ist der Bedarf ersichtlich. Entlang der Stichstraße der Häuserreihe sind 20 PKW der Anwohner abgestellt. Dort sind sie von den Eigentümern gut zu erreichen und der Standort gegenüber der Haustüren ist gut einsehbar und somit sind die Fahrzeuge dort auch vor Zerstörung und Diebstahl ziemlich sicher.

Andere Standorte für die Autos erfüllen diese Voraussetzungen nicht. Für die weitere Vermietung und Nutzung der entsprechenden Häuser ist dieser **seit 24 Jahren erfolgreich genutzte Parkraum eine Notwendigkeit.**

Es kann nur den wirtschaftlichen Interessen der Stadt dienen, wenn auch weiterhin die entsprechenden **15!** Wohneinheiten bewohnt und vermietet bleiben. Sie waren bisher immer sehr begehrt und es gab keinen längeren Leerstand. Damit nehmen die entsprechenden, sinnvoll und bedarfsgerecht angelegten Parkflächen auch Einfluss auf die Einwohnerzahl der Stadt.

In diesem Sinne bitten wir sie, den Entwurf unseren und den wirklichen Bedürfnissen der Stadt anzupassen und zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen

Sven Rinas / Amt Kiew

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Brüel bedankt sich für die aktive Teilnahme am Planungsprozess und äußert sich wie folgt zu der eingegangenen Stellungnahme:

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel ist die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und planungsrechtlichen Umorientierung der großräumig vorhandenen unbebauten und nicht vermarktungsfähigen Strukturen innerhalb des Bebauungsplanes. Die mit Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehenen Reihenhausstandorte haben sich in den letzten 20 Jahren nicht vermarkten lassen, sodass jetzt eine Umwidmung hin zu Einfamilienhausgrundstücken erfolgen muss, um den Siedlungsraum in den kommenden Jahren weiter zu entwickeln. Eine Umplanung der baulich zulässigen Grundstücksnutzung der brachliegenden und zum teil bereits verkehrlich angebandenen Grundstücke für eine veränderte bauliche Wohnnutzung drängt sich auf. Weiterhin wird von vielen Bewohnern der Stadt vermehrt nach der Möglichkeit der Ausweisung von Einfamilienhausstandorten im Stadtgebiet nachgefragt. Diesem Planungsziel ist die Stadt Brüel positiv gegenüber eingestellt, dient dieses doch der Daseinsfürsorge der Stadt Brüel.

Die angesprochenen PKW-Stellplätze, die zur Zeit ungenehmigt genutzt werden befinden sich auf Flächen des ehemaligen Baublockes 10, der zur damaligen Zeit Reihenhausstrukturen ausgewiesen hat. Wären die Reihenhäuser damals errichtet worden, wären die Stellplätze dort nicht nutzbar gewesen. Die PKW- Stellplätze waren im Originalbebauungsplan auf der südlich vom Reihenhaus Nr. 51-61 ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzfläche ausgewiesen worden. Diese Stellplätze sind nie realisiert worden. Insofern bleibt festzustellen, dass die zzt. genutzten Stellplätze sich auf einem fremden Grundstück befinden. Nunmehr ändert die Stadt Brüel für diese bisher nicht vermarkteten Flächen die planungsrechtlichen Festsetzungen zugunsten der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern (Baublock 21). Es werden somit zukünftig die angesprochenen und zur Zeit unregelmäßig genutzten PKW-Stellplätze in südwestliche Richtung verlagert, damit die noch unbebauten Flächen vermarktungsfähig werden. Damit dient die Änderung des Bebauungsplanes auch den wirtschaftlichen Interessen der Stadt Brüel.

Die Stadt Brüel wird an der ausgewiesenen Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich festhalten und die Vermarktung von Bauland, auch im Interesse des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, weiter verfolgen.

Christian Heilmann
Christina Heilmann
Hinstorffstraße 55
19412 Brüel



Amt für Bau- und Liegenschaften des Amtes
Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 3
19406 Sternberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir als Anwohner der Hinstorffstr. 51 bis 61 die Gelegenheit nutzen, Ihnen unsere Hinweise zum Entwurf der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 für den Mühlenberg in Brüel darzulegen.

Das Ziel soll ja die Anpassung an die aktuellen Planungsanforderungen für die bisher noch unbebauten Grundstücke sein.

Allerdings entspricht der zur Zeit ausliegende Entwurf nicht den vorliegenden, zur Zeit real notwendigen Bedürfnissen der Anwohner o. g. Häuser. Bei einer Begehung des Gebietes ist der Bedarf ersichtlich. Entlang der Stichstraße der Häuserreihe sind 20 PKW der Anwohner abgestellt. Dort sind sie von den Eigentümern gut zu erreichen und der Standort gegenüber der Haustüren ist gut einsehbar und somit sind die Fahrzeuge dort auch vor Zerstörung und Diebstahl ziemlich sicher.

Andere Standorte für die Autos erfüllen diese Voraussetzungen nicht. Für die weitere Vermietung und Nutzung der entsprechenden Häuser ist dieser **seit 24 Jahren erfolgreich genutzte Parkraum eine Notwendigkeit.**

Es kann nur den wirtschaftlichen Interessen der Stadt dienen, wenn auch weiterhin die entsprechenden **15!** Wohneinheiten bewohnt und vermietet bleiben. Sie waren bisher immer sehr begehrt und es gab keinen längeren Leerstand. Damit nehmen die entsprechenden, sinnvoll und bedarfsgerecht angelegten Parkflächen auch Einfluss auf die Einwohnerzahl der Stadt.

In diesem Sinne bitten wir Sie, den Entwurf unseren und den wirklichen Bedürfnissen der Stadt anzupassen und zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen

C. Heilmann
C. Heilmann

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Brüel bedankt sich für die aktive Teilnahme am Planungsprozess und äußert sich wie folgt zu der eingegangenen Stellungnahme:

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel ist die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und planungsrechtlichen Umorientierung der großräumig vorhandenen unbebauten und nicht vermarktungsfähigen Strukturen innerhalb des Bebauungsplanes. Die mit Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehenen Reihenhausstandorte haben sich in den letzten 20 Jahren nicht vermarkten lassen, sodass jetzt eine Umwidmung hin zu Einfamilienhausgrundstücken erfolgen muss, um den Siedlungsraum in den kommenden Jahren weiter zu entwickeln. Eine Umplanung der baulich zulässigen Grundstücksnutzung der brachliegenden und zum Teil bereits verkehrlich angebotenen Grundstücke für eine veränderte bauliche Wohnnutzung drängt sich auf. Weiterhin wird von vielen Bewohnern der Stadt vermehrt nach der Möglichkeit der Ausweisung von Einfamilienhausstandorten im Stadtgebiet nachgefragt. Diesem Planungsziel ist die Stadt Brüel positiv gegenüber eingestellt, dient dieses doch der Daseinsfürsorge der Stadt Brüel.

Die angesprochenen PKW-Stellplätze, die zur Zeit ungenutzt genutzt werden befinden sich auf Flächen des ehemaligen Baublockes 10, der zur damaligen Zeit Reihenhausstrukturen ausgewiesen hat. Wären die Reihenhäuser damals errichtet worden, wären die Stellplätze dort nicht nutzbar gewesen. Die PKW-Stellplätze waren im Originalbebauungsplan auf der südlich vom Reihenhaus Nr. 51-61 ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzfläche ausgewiesen worden. Diese Stellplätze sind nie realisiert worden. Insofern bleibt festzustellen, dass die zzt. genutzten Stellplätze sich auf einem fremden Grundstück befinden. Nunmehr ändert die Stadt Brüel für diese bisher nicht vermarkteten Flächen die planungsrechtlichen Festsetzungen zugunsten der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern (Baublock 21). Es werden somit zukünftig die angesprochenen und zur Zeit ungenutzt genutzten PKW-Stellplätze in südwestliche Richtung verlagert, damit die noch unbebauten Flächen vermarktungsfähig werden. Damit dient die Änderung des Bebauungsplanes auch den wirtschaftlichen Interessen der Stadt Brüel.

Die Stadt Brüel wird an der ausgewiesenen Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich festhalten und die Vermarktung von Bauland, auch im Interesse des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, weiter verfolgen.

V Ehrke
K. Ehrke
Hinstorffstr. 54
19412 Brüel



Amt für Bau- und Liegenschaften des Amtes
Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 3
19406 Sternberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir als Anwohner der Hinstorffstr. 51 bis 61 die Gelegenheit nutzen, Ihnen unsere Hinweise zum Entwurf der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 für den Mühlenberg in Brüel darzulegen.

Das Ziel soll ja die Anpassung an die aktuellen Planungserfordernisse für die bisher noch unbebauten Grundstücke sein.

Allerdings entspricht der zur Zeit ausliegende Entwurf nicht den vorliegenden, zur Zeit real notwendigen Bedürfnissen der Anwohner o. g. Häuser. Bei einer Begehung des Gebietes ist der Bedarf ersichtlich. Entlang der Stichstraße der Häuserreihe sind 20 PKW der Anwohner abgestellt. Dort sind sie von den Eigentümern gut zu erreichen und der Standort gegenüber der Haustüren ist gut einsehbar und somit sind die Fahrzeuge dort auch vor Zerstörung und Diebstahl ziemlich sicher.

Andere Standorte für die Autos erfüllen diese Voraussetzungen nicht. Für die weitere Vermietung und Nutzung der entsprechenden Häuser ist dieser **seit 24 Jahren erfolgreich genutzte Parkraum eine Notwendigkeit.**

Es kann nur den wirtschaftlichen Interessen der Stadt dienen, wenn auch weiterhin die entsprechenden **15!** Wohneinheiten bewohnt und vermietet bleiben. Sie waren bisher immer sehr begehrt und es gab keinen längeren Leerstand. Damit nehmen die entsprechenden, sinnvoll und bedarfsgerecht angelegten Parkflächen auch Einfluss auf die Einwohnerzahl der Stadt.

In diesem Sinne bitten wir Sie, den Entwurf unseren und den wirklichen Bedürfnissen der Stadt anzupassen und zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen


K. Ehrke

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Brüel bedankt sich für die aktive Teilnahme am Planungsprozess und äußert sich wie folgt zu der eingegangenen Stellungnahme:

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel ist die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und planungsrechtlichen Umorientierung der großräumig vorhandenen unbebauten und nicht vermarktungsfähigen Strukturen innerhalb des Bebauungsplanes. Die mit Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehenen Reihenhausstandorte haben sich in den letzten 20 Jahren nicht vermarkten lassen, sodass jetzt eine Umwidmung hin zu Einfamilienhausgrundstücken erfolgen muss, um den Siedlungsraum in den kommenden Jahren weiter zu entwickeln. Eine Umplanung der baulich zulässigen Grundstücksnutzung der brachliegenden und zum Teil bereits verkehrlich angebotenen Grundstücke für eine veränderte bauliche Wohnnutzung drängt sich auf. Weiterhin wird von vielen Bewohnern der Stadt vermehrt nach der Möglichkeit der Ausweisung von Einfamilienhausstandorten im Stadtgebiet nachgefragt. Diesem Planungsziel ist die Stadt Brüel positiv gegenüber eingestellt, dient dieses doch der Daseinsfürsorge der Stadt Brüel.

Die angesprochenen PKW-Stellplätze, die zur Zeit ungenehmigt genutzt werden befinden sich auf Flächen des ehemaligen Baublockes 10, der zur damaligen Zeit Reihenhausstrukturen ausgewiesen hat. Wären die Reihenhäuser damals errichtet worden, wären die Stellplätze dort nicht nutzbar gewesen. Die PKW-Stellplätze waren im Originalbebauungsplan auf der südlich vom Reihenhaus Nr. 51-61 ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzfläche ausgewiesen worden. Diese Stellplätze sind nie realisiert worden. Insofern bleibt festzustellen, dass die zzt. genutzten Stellplätze sich auf einem fremden Grundstück befinden. Nunmehr ändert die Stadt Brüel für diese bisher nicht vermarkteten Flächen die planungsrechtlichen Festsetzungen zugunsten der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern (Baublock 21). Es werden somit zukünftig die angesprochenen und zur Zeit unregelmäßig genutzten PKW-Stellplätze in südwestliche Richtung verlagert, damit die noch unbebauten Flächen vermarktungsfähig werden. Damit dient die Änderung des Bebauungsplanes auch den wirtschaftlichen Interessen der Stadt Brüel.

Die Stadt Brüel wird an der ausgewiesenen Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich festhalten und die Vermarktung von Bauland, auch im Interesse des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, weiter verfolgen.

Wera u. Bernd Köthe
Hinstorffstr. 58
19412 Brüel



1. 9. 19

Amt für Bau- und Liegenschaften des Amtes
Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 3
19406 Sternberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir als Anwohner der Hinstorffstr. 51 bis 61 die Gelegenheit nutzen, Ihnen unsere Hinweise zum Entwurf der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 für den Mühlenberg in Brüel darzulegen.

Das Ziel soll ja die Anpassung an die aktuellen Planungserfordernisse für die bisher noch unbebauten Grundstücke sein.

Allerdings entspricht der zur Zeit ausliegende Entwurf nicht den vorliegenden, zur Zeit real notwendigen Bedürfnissen der Anwohner o. g. Häuser. Bei einer Begehung des Gebietes ist der Bedarf ersichtlich. Entlang der Stichstraße der Häuserreihe sind 20 PKW der Anwohner abgestellt. Dort sind sie von den Eigentümern gut zu erreichen und der Standort gegenüber der Haustüren ist gut einsehbar und somit sind die Fahrzeuge dort auch vor Zerstörung und Diebstahl ziemlich sicher.

Andere Standorte für die Autos erfüllen diese Voraussetzungen nicht. Für die weitere Vermietung und Nutzung der entsprechenden Häuser ist dieser **seit 24 Jahren erfolgreich genutzte Parkraum eine Notwendigkeit.**

Es kann nur den wirtschaftlichen Interessen der Stadt dienen, wenn auch weiterhin die entsprechenden **15!** Wohneinheiten bewohnt und vermietet bleiben. Sie waren bisher immer sehr begehrt und es gab keinen längeren Leerstand. Damit nehmen die entsprechenden, sinnvoll und bedarfsgerecht angelegten Parkflächen auch Einfluss auf die Einwohnerzahl der Stadt.

In diesem Sinne bitten wir Sie, den Entwurf unseren und den wirklichen Bedürfnissen der Stadt anzupassen und zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen

Wera u. Bernd Köthe
Köthe

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Brüel bedankt sich für die aktive Teilnahme am Planungsprozess und äußert sich wie folgt zu der eingegangenen Stellungnahme:

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Mühlenberg“ der Stadt Brüel ist die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und planungsrechtlichen Umorientierung der großräumig vorhandenen unbebauten und nicht vermarktungsfähigen Strukturen innerhalb des Bebauungsplanes. Die mit Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehenen Reihenhausstandorte haben sich in den letzten 20 Jahren nicht vermarkten lassen, sodass jetzt eine Umwidmung hin zu Einfamilienhausgrundstücken erfolgen muss, um den Siedlungsraum in den kommenden Jahren weiter zu entwickeln. Eine Umplanung der baulich zulässigen Grundstücksnutzung der brachliegenden und zum Teil bereits verkehrlich angebotenen Grundstücke für eine veränderte bauliche Wohnnutzung drängt sich auf. Weiterhin wird von vielen Bewohnern der Stadt vermehrt nach der Möglichkeit der Ausweisung von Einfamilienhausstandorten im Stadtgebiet nachgefragt. Diesem Planungsziel ist die Stadt Brüel positiv gegenüber eingestellt, dient dieses doch der Daseinsfürsorge der Stadt Brüel.

Die angesprochenen PKW-Stellplätze, die zur Zeit ungenehmigt genutzt werden befinden sich auf Flächen des ehemaligen Baublockes 10, der zur damaligen Zeit Reihenhausstrukturen ausgewiesen hat. Wären die Reihenhäuser damals errichtet worden, wären die Stellplätze dort nicht nutzbar gewesen. Die PKW-Stellplätze waren im Originalbebauungsplan auf der südlich vom Reihnhaus Nr. 51-61 ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzfläche ausgewiesen worden. Diese Stellplätze sind nie realisiert worden. Insofern bleibt festzustellen, dass die zzt. genutzten Stellplätze sich auf einem fremden Grundstück befinden. Nunmehr ändert die Stadt Brüel für diese bisher nicht vermarkteten Flächen die planungsrechtlichen Festsetzungen zugunsten der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern (Baublock 21). Es werden somit zukünftig die angesprochenen und zur Zeit ungeregelt genutzten PKW-Stellplätze in südwestliche Richtung verlagert, damit die noch unbebauten Flächen vermarktungsfähig werden. Damit dient die Änderung des Bebauungsplanes auch den wirtschaftlichen Interessen der Stadt Brüel.

Die Stadt Brüel wird an der ausgewiesenen Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich festhalten und die Vermarktung von Bauland, auch im Interesse des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, weiter verfolgen.